

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

LE REGIME FONCIER EN AFRIQUE EQUATORIALE FRANÇAISE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée le 20 Mai 1939, à 14 heures

par

Henri DEMETZ

Président : M. MAUNIER, *Professeur.*

Suffragants : MM. SOLUS, *Professeur.*
JAMES, *Professeur.*

ANNECY
IMPRIMERIE L. DÉPOLLIÉ & C^{ie}

1939

*Thèse Paris
1939.*



Digitized by the Internet Archive
in 2026

LE RÉGIME FONCIER
EN
AFRIQUE EQUATORIALE FRANÇAISE

LE RÉGIME FONCIER EN AFRIQUE EQUATORIALE FRANÇAISE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée le 20 Mai 1939, à 14 heures

par

Henri DEMETZ

Président : M. MAUNIER, *Professeur.*

Suffragants : MM. SOLUS, *Professeur.*
JAMES, *Professeur.*

ANNECY
IMPRIMERIE L. DÉPOLIER & Cie

—
1939

47803

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.



Introduction

La lutte contre la traite des Noirs, entreprise d'un commun accord entre la France et l'Angleterre, dans le premier tiers du XIX^e siècle, amena le gouvernement Français à rechercher, dans les parages où se pratiquait ce commerce illicite, une rade bien abritée qui puisse servir de point d'appui à la flotte chargée des opérations de police.

L'estuaire du Gabon fut choisi comme base navale et, pour permettre la construction des édifices nécessaires à cet établissement, le Commandant Bouet-Willaumez fit céder des terrains à la France par des chefs indigènes.

C'est ainsi qu'entre 1839 et 1844 un certain nombre de conventions furent signées :

1. — Convention du 3 février 1839 avec le Roi Denis Rapotchombo, cédant à la France à perpétuité deux lieux de terrain sur la rive gauche de l'estuaire du Gabon (Bulletin Officiel du Gabon, 1885, p. 1) ;

2. — Convention du 18 mars 1842 avec le Roi Louis, cédant un terrain entre les villages des chefs Glass et Quaben ;

3. — Quaben, le 23 avril 1843, et Glass, le 28 mars 1844, signaient des conventions analogues ;

4. — Enfin, le 1^{er} avril 1844, un traité général auquel adhérèrent tous les chefs ci-dessus, reconnut la souveraineté pleine et entière de la France sur les deux rives de l'estuaire du Gabon.

Sans doute, par la suite, avons-nous donné à ces conventions leur effet le plus absolu, mais pour examiner la nature des droits fonciers ainsi cédés par les chefs indigènes il convient de rechercher d'abord quels sont, dans les coutumes locales, les droits que l'on peut avoir sur la terre : ce sera l'objet de notre premier chapitre.

Le Gouvernement Français qui avait acquis la terre des chefs indigènes reconnut d'abord aux particuliers la même possibilité. Le premier texte relatif à cette question est une ordonnance de 1849 qui réglemente la vente des terrains des indigènes aux Européens.

Mais la France ne tarda pas à rattacher à son domaine, dans un but de colonisation l'ensemble des « terrains vagues » et à s'en reconnaître le droit d'en disposer : l'étude des modes d'aliénation des terres fera l'objet du second chapitre.

De 1874 à 1900, différentes missions d'exploration dont les plus connues sont celles de Savorgnan de Brazza, firent tomber sous notre influence un immense domaine colonial. En 1886 le Gabon cessa d'être rattaché à nos établissements du Golfe de Guinée ; en 1888 fut créé le Congo Français ; en 1910 ce groupe de colonies fut institué en un Gouvernement Général qui prit le nom d'Afrique Equatoriale Française.

L'occupation et la mise en valeur de ces territoires devait nécessiter des moyens énormes et on eut recours au système

des grandes concessions dont l'étude constituera notre troisième chapitre.

Jusqu'en 1899 le régime de la propriété foncière au Congo fut celui du Code Civil. Par décret de 1899 le système de l'immatriculation, déjà appliquée dans de nombreuses colonies anglaises et certaines possessions françaises, fut introduit dans cette colonie. L'étude du régime foncier fera l'objet du quatrième chapitre.

Enfin dans un cinquième et dernier chapitre, nous examinerons la réglementation actuelle tant en ce qui concerne les droits fonciers des Européens que ceux des indigènes.

CHAPITRE PREMIER

La notion de tenure foncière chez les indigènes de l'Afrique Equatoriale Française

SECTION I

L'appropriation du sol chez les noirs d'Afrique autres que ceux de l'A. E. F.

I. — La propriété foncière indigène en Côte d'Ivoire

Les indigènes de la Côte d'Ivoire se rapprochent beaucoup de ceux de l'Afrique Equatoriale Française.

En 1901 une enquête fut organisée par le gouvernement local sur les coutumes juridiques de cette colonie. Les résultats en furent publiés en 1902 dans un livre intitulé « Les coutumes indigènes de la Côte d'Ivoire », par Clozel et Villamur.

Chaque tribu a été étudiée par un enquêteur qui se trouvait sur place et voici ce qui a été constaté relativement au droit foncier :

Coutumes du groupe Agni. — *Indigènes du Baoulé* (enquêteur M. Delafosse). — On trouve les deux formes de tenure du sol, individuelle et collective: propriété collective de village, propriété collective de famille dont seuls les chefs peuvent disposer.

Les habitations sont sous le régime de l'appropriation individuelle.

Cependant ces droits n'ont rien de commun avec ceux définis par le code civil.

Agnis de l'Indié (enquêteur M. Tellier). — Le pays est occupé par la tribu. La terre répartie entre les villages. Le droit de propriété est basé sur l'habitude, et la terre est inaliénable.

Agnis du Sandwi (enquêteur M. Cartron). — Le terrain est au roi et il peut en disposer à son entière volonté.

Coutumes des Abrons (informateur M. Benquey). — Les Abrons sont des étrangers au pays, le chef de la famille a demandé à l'ancien propriétaire (ngoulango) le droit de s'installer après un sacrifice de poulets. En droit le « ngoulango » serait propriétaire du sol ; en fait, c'est le chef de famille ou de village qui peut disposer de la terre.

Coutumes des Mandés (informateur M. Villamur). — La propriété est soit collective, soit privée. Le roi, propriétaire absolu de la terre, la partage entre les familles, mais cette répartition faite, il n'y a plus de partages périodiques.

Coutume des Bandés de Boundoukou (informateur M. Benquey). — Les Dioulas, peuple non autochtone, demandèrent l'autorisation de s'installer au chef Wandra qui commandait à leur arrivée; c'est ce chef le véritable maître de la terre qui est inaliénable.

Coutumes des peuples des lagunes (informateur M. Villamur). — La propriété est individuelle ou collective selon le degré d'évolution des tribus.

Coutumes des Alladians (informateur M. Lamblin). — La propriété est individuelle ou collective. Certains biens sont propriété des villages, certains autres, cultivés depuis longtemps, sont inaliénables.

Coutumes des Kroumen (informateur M. Thomann). — Les terres sont collectives et inaliénables.

Coutumes du Bouna (informateur M. Greigert). — De droit, la terre appartient au roi du Bouna, de fait, il n'exerce pas son droit ; la terre est à celui qui bâtit et cultive.

Les coutumes du pays de Kong et de Djimini (informateur M. Delacon). — La propriété est familiale et inaliénable.

Coutumes du Ségouéla (informateur M. Moreau). — Le village est le centre d'un cercle dont les secteurs sont à des familles différentes. La famille est propriétaire de son secteur et peut autoriser les étrangers, par la voix de son chef, à y cultiver.

A la suite de ces enquêtes, un petit manuel de droit coutumier indigène a été rédigé par Villamur et Delafosse (Les Coutumes Agnis) ; ce coutumier formule en articles courts et précis les règles qui doivent servir de cadres

aux tribunaux indigènes et de gué les aux administrateurs. La partie qui a trait au droit foncier va des articles 135 à 175.

Dans leurs enquêtes, les informateurs de 1902 ont négligé l'aspect religieux de la question. Sans doute, pour mener à bien une enquête de ce genre, il fallait un observateur qui sache pénétrer la vie religieuse des indigènes. En 1931, le professeur Labouret, dans une monographie qui s'intitule « Les tribus du rameau Lobi », mit en relief cet aspect de la nature des liens qui unissent l'homme à la terre.

D'après cet auteur la terre est une divinité et les droits fonciers exercés par le groupe ou l'individu, se rattachent étroitement au culte de la terre.

Les déplacements des groupements humains donnent lieu à des cérémonies en l'honneur de la terre (limites, lieux sacrés, sacrifices, etc.) faites par un prêtre spécial. Chaque groupement, tribu, village, etc., a son prêtre de la terre par l'intermédiaire duquel se font les transactions entre les groupes.

Le culte de la terre est en relation avec celui des ancêtres.

Quand, après les cérémonies religieuses décrites, une terre a été attribuée à un village, chaque membre du village a le droit de chasser, pêcher, cueillir des fruits, abattre du bois, etc., sur toute l'étendue de la terre. Les chefs de famille choisissent alors les emplacements de culture qu'ils débrousseront et cultiveront après consécration du lieu par le prêtre de la terre.

Un des sociologues qui ont étudié le plus à fond les civilisations noires de l'Afrique, Delafosse, voit l'origine de toute propriété dans le travail.

La terre n'a pas été créée par l'homme, donc aucun droit de propriété absolue ne peut être exercé par un humain. La terre est une divinité et, comme le dit le proverbe : « ce n'est pas l'homme qui possède la terre, c'est la terre qui possède l'homme ». Dans ces conditions la terre est inaliénable.

Cependant elle peut être grevée d'un certain nombre de droits, et l'on peut dire qu'en Afrique, il n'existe pas de terres qui, aux yeux des indigènes, soient libres de droits. L'ancêtre arrivé le premier avec sa famille fit un sacrifice aux dieux de la terre. Il passa ainsi contrat avec la divinité et put s'installer pour jouir de la terre, avec sa famille, à condition de ne pas la céder et de faire tous les ans les sacrifices rituels. Ce droit de jouissance restera transmissible dans la famille et le plus ancien du groupe portera le nom de « maître de la terre ». Ce maître de la terre dispensera les droits fonciers, soit aux collectivités (villages, familles, clans, tribus), soit aux individus.

Les droits de jouissance exercés sur la terre peuvent donc être soit collectifs, soit individuels. On assimile à la terre, au point de vue du régime foncier, tout ce qui vit, pousse, se trouve à sa surface ou dans sa profondeur.

Les droits exercés sur le sol peuvent être des droits de chasse, de cueillette, de culture, d'élevage, etc.

Le bien collectif le plus fréquent est le bien de famille dont ce groupe peut jouir, mais qu'il ne peut aliéner.

Ces différentes enquêtes ont été faites par des informateurs avertis restés longtemps au contact des indigènes et qui ont recueilli leurs renseignements de première main.

Sans doute, trouve-t-on dans ces enquêtes, beaucoup de termes juridiques français qui peuvent ne pas correspon-

dre à un concept précis dans l'esprit des indigènes et il convient de ne pas leur donner la signification admise dans la métropole. Cependant de l'ensemble de ces informations on peut tirer les conclusions suivantes :

La tenure du sol est variable d'un groupe à l'autre ; elle est collective à différents stades ; elle ne correspond à rien dans le droit métropolitain ; la terre est inaliénable ; le chef du groupe peut disposer de la terre au nom du groupe (chef de tribu, de village ou de famille).

La propriété individuelle a tendance à se créer, pour les droits fonciers auxquels les indigènes attachent une certaine valeur (emplacement de maisons, terrains de culture, pêcheries, etc.).

On a à faire à une possession de fait et non pas à un droit de propriété : le droit de récolter les fruits en est le principal caractère ; il ne semble pas qu'il y ait de terrains sur lesquels personne n'ait de droits à faire valoir, il y a cependant beaucoup de terres inoccupées.

La terre est une divinité à laquelle on rend un culte.

2. — Les droits fonciers des indigènes en Gold Coast

L'enquête faite en 1904 par Clozel et Villamur sur les coutumes des indigènes de la Côte d'Ivoire mentionne une étude du Lieutenant Ellis sur les coutumes en Côte de l'Or. La terre d'une tribu dans son ensemble est attachée à la chaise du roi et ne peut être aliénée que par lui. Dans chaque provincé, la terre est attachée à la chaise du chef de province soumis au roi. La terre est distribuée par le chef de province entre les différentes communautés, l'un de ses membres peut prendre toute parcelle de terre inoccupée.

3. — La tenure indigène en Nigéria Anglaise

Ces droits sont étudiés dans un rapport très documenté de T. C. Rayner, juge supérieur de Lagos (tome VI de l'Enquête publiée en 1906 sur le régime foncier aux colonies). Voici les conclusions de ce document :

Toutes les terres quoiqu'elles soient inoccupées ont un propriétaire ; la terre est inaliénable, l'idée que le propriétaire primitif puisse perdre ses droits sur une terre est étrangère à la mentalité indigène ; une permission peut être donnée à une personne ou à une famille de vivre sur une terre, une redevance annuelle est due, la durée de l'occupation n'est pas limitée, mais au cas où l'occupant quitte la terre, celle-ci fait retour au groupe.

Le concédant considère que la terre lui reste en propriété et tant que le concessionnaire paie tribut il pourra occuper la terre lui et ses héritiers ; le tribut payé n'est pas en relation avec la valeur de la terre. Il a toutefois une grosse importance car il témoigne en faveur du droit et crée une présomption en faveur de celui à qui il est payé ; quand des concessions furent faites à des Européens, elles le furent dans cet esprit et l'intention du chef indigène concédant ne fut jamais d'abandonner ses droits sur la terre.

La notion de propriété individuelle est absolument étrangère aux idées indigènes, la terre est possédée par la famille ou le village dont le chef est chargé de la gestion.

Telles sont les idées fondamentales qui doivent être prises en considération pour la Nigéria Anglaise.

La réglementation foncière anglaise dans ce pays s'inspire de ces directives et ainsi que le constate le Docteur

Asmis (Dareste 1912-2-21), la politique anglaise relativement à la tenure du sol en Nigéria « a pour but de maintenir et de perpétuer l'ancien système patriarcal de la communauté de famille ».

4. — La propriété indigène au Congo Belge

Un auteur belge, Van der Kerken, dans un ouvrage remarquable sur « Les Sociétés Bantoues du Congo Belge », a su pénétrer les institutions indigènes dans tout ce qu'elles ont de différent avec les institutions européennes.

Dans la partie qui intéresse la tenure foncière, il arrive aux conclusions suivantes :

La conception indigène du droit de propriété n'a rien de commun avec les principes de la propriété quiritaire romaine, ce sont des droits *sui generis* ; pour certains, la terre est comme l'air et la lumière, une chose non susceptible d'être appropriée ; pour d'autres, elle est collective (clan, tribu, peuple) et inaliénable.

Il y a une hiérarchie : droits collectifs du clan, et au-dessus droits collectifs de la tribu et du peuple, ce sont des droits à essence religieuse où le culte des ancêtres joue un grand rôle ; l'existence des droits collectifs sur la terre ne supprime cependant pas les droits individuels quand, avec l'autorisation du chef, il y a appropriation individuelle par un membre de la collectivité de l'usage du sol (cultures, plantations, etc.) ; cet usage du sol est individuel tant que dure l'exploitation ; quand elle a disparu, le droit d'usage rentre dans le patrimoine collectif du groupe.

Les droits du groupe sont exercés par son chef qui, cependant, ne peut aliéner la terre possédée par la commu-

nauté des vivants et des morts et qui doit être conservée pour pouvoir faire les offrandes aux ancêtres ; chaque individu de la tribu a le droit d'occuper et de cultiver une portion des terres tribales, aussi longtemps qu'il respecte les obligations de la tribu, mais il n'a, en aucun cas, le droit d'aliéner ces terres.

5. — La tenure indigène dans les colonies anglaises du Cap

L'enquête sur le régime foncier des indigènes, dans ces colonies (tome 5 de l'Enquête sur le régime foncier des colonies, p. 257) a été faite par M. Stanford, surintendant des affaires indigènes de ces colonies. Il constate que :

Le sol est occupé au nom du chef suprême de la tribu ; il y a une répartition entre les chefs secondaires de kraals ou de villages ; il n'y a aucune redevance pour l'usage des terres soit pour cultures ou pâturages ; il y a des droits collectifs de chasse, pêche, pâturages.

SECTION II

La tenue foncière indigène en Afrique Equatoriale Française

Aucune étude d'ensemble n'a été faite sur la tenue foncière chez les indigènes en Afrique Equatoriale Française.

La source la plus riche est le « Bulletin de la Société des Recherches Congolaises » où les monographies sur certaines tribus parlent incidemment de la tenue foncière.

1. — *Bonjos* (tribus installées sur les deux rives de l'Oubangui de Monbanzélé à Bétou). — M. Darré constate que ces populations « en sont encore au stade de la propriété collective du clan ou du village, sauf pour les terres mises en valeur (cases, plantations) qui sont propriété familiale, dont le père de famille est administrateur. Cette propriété est inaliénable et imprescriptible ». (Recherches Congolaises, 1925, n° 3).

2. — *Indigènes du pays « Salamat »*, région située le long de la rivière du même nom, qui se jette dans le Chari aux environs de Fort-Archambault.

M. Martine dit que la « propriété individuelle est la seule connue au Salamat ; en matière immobilière, même si une collectivité possède un champ, chacun de ses membres a, dans ce terrain, sa place déterminée qu'il cultive à son gré ». (Recherches Congolaises, 1924, n° 5).

3. — *Indigènes de la Circonscription de la Nyanga, Gabon* Etude de M. Letêtu. (Recherches Congolaises, 1929, n° 10).

Les terres vacantes, exemptes de tout droit d'usage des indigènes, sont l'exception : il n'en existe pas dans la circonscription de la Nyanga.

Puis il analyse les différentes notions dont l'ensemble constitue le droit parfait de propriété :

« Jus fruendi » : droit de percevoir les fruits produits par le fonds. Les indigènes connaissent ce droit. Dans les régions qui environnent les agglomérations, les indigènes ont le droit de s'approprier les produits du sol (fruits, bois, matériaux de construction) ; ces droits vont jusqu'à l'exclusivité sur certains produits (caoutchouc) dans certaines régions ; à ces droits s'ajoutent ceux de pêche et de chasse.

« Jus utendi » : droit d'employer le fonds, de l'affecter à un usage quelconque, de cultiver, d'y établir des constructions.

Les habitants d'une terre ont manifestement ce droit dans des périmètres déterminés dont ils connaissent les limites : dès qu'un chemin nouveau est créé, les indigènes savent parfaitement l'endroit où il pénètre sur leurs terres.

Une confirmation de ce droit se fait lorsqu'un étranger est admis à résider ; bien souvent, la famille propriétaire de la terre lui fait un cadeau pour qu'il s'installe : l'étranger entre ainsi dans la clientèle de la famille, c'est la raison du cadeau qui n'aurait certainement pas lieu si le propriétaire de la terre ne se considérait pas comme chez lui.

« Jus abutendi » : droit d'user du fonds jusqu'à sa destruction, son aliénation.

On trouve également ce degré éminent de la propriété. Des portions de terre ont été vendues ou données à d'autres familles : la terre de Loango et de Maralisseffa dépendant

de la terre de Loubinda ont été aliénées aux occupants actuels ; la terre de Mpokou appartenant à l'origine aux Boumouindés a été cédée aux Bagoyos, etc. ; il est possible de trouver des exemples analogues dans toutes les subdivisions.

Nature de la propriété foncière. — La propriété foncière n'est nulle part individuelle mais collective. Il ne viendra jamais à l'esprit de personne de dire : « je vais chez moi », mais combien de fois entendra-t-on : « je vais chez les Boumoalés, chez les Bibambas. » Une grande partie de la subdivision de Ndendé porte même un nom de famille, on l'appelle « Koumou Bibamba », la plaine des Bibamba.

La « terre », groupement ethnique, est établie sur un territoire qui appartient à l'ensemble de ses habitants, chacun des petits groupements qui la composent a la jouissance d'un lot plus ou moins nettement déterminé ; lot dans les bornes duquel la récolte des fruits naturels se pratique, les villages se déplacent, les plantations se développent, etc.

L'aliénation repose sur la tête du chef.

Propriété des arbres fruitiers. — L'appropriation de ces arbres est évidente, orangers, citronniers, palmiers, safous, etc. ; plantés ou respectés dans les villages, ils survivent à leur disparition et restent la propriété des descendants des occupants. On n'y peut toucher sans l'assentiment du propriétaire ou plutôt du chef de la collectivité à laquelle ils appartiennent et on ne peut les abattre sans verser une indemnité à leur propriétaire. Cela est vrai surtout des palmiers à huile qui ont toujours été plantés de main

d'homme, généralement à l'emplacement d'anciens villages.

Dans certaines terres, il existe une pénalité coutumière sanctionnant la destruction de ces arbres. Ailleurs, lors de la fabrication du vin de palme, l'indigène ne s'adresse pas à n'importe quelle palmeraie, mais à celle où il a des droits de propriété ; ces coutumes concernant les palmiers sont vraies dans presque tout le Gabon.

4. — *Indigènes du Moyen-Congo.* — Au Moyen-Congo, MM. Le Bourrhis et Even, qui se sont longuement intéressés aux coutumes indigènes, ont fait les remarques suivantes :

Etude de M. Le Bourrhis. — Avant l'arrivée des Européens, les villages ne comprenaient que les membres d'une même famille groupés sous l'autorité du chef. La propriété terrienne appartenait à la famille, délimitée par des cours d'eau, des sentiers, des bosquets ou tous autres points visibles constituant des lignes de démarcation nette avec les terrains des familles voisines.

Sur ces terrains chaque famille exerçait des droits de chasse, pêche, récolte, de cueillette, d'élevage, etc.

En dehors des plantations ordonnées par le chef de famille et dont les fruits étaient partagés sous son contrôle, chaque homme préparait le débroussement d'une plantation déterminée pour chacune des femmes, plantations auxquelles les autres membres de la famille ne peuvent toucher sans autorisation.

Ces plantations particulières étaient faites annuellement par les intéressés alors que la plantation familiale, où tout le groupement travaillait, sans délimitation pour chaque individu, pouvait n'être exécutée que tous les deux

ou trois ans selon l'appréciation du chef de famille ; elles servaient à nourrir les étrangers reçus par le chef de famille dans des circonstances exceptionnelles (mariages) ou pour parer au risque de mauvaises récoltes individuelles. Il ne pouvait y être touché sans autorisation préalable du chef.

Origine de la propriété terrienne. — Une terre sans maître appartient au premier occupant, celui qui a allumé le premier feu. Elle devient ainsi propriété indivisible de tous ses descendants.

Le premier occupant qui a donné son nom à la famille reste désigné sous le nom de *lounga* (celui qui a allumé) et ses descendants : « *moalounga* » (les enfants de celui qui a allumé).

Transmission des droits de propriété. — A la mort du chef de famille, certains biens sont partagés, mais la terre reste propriété indivisible des membres de la famille.

S'il se trouvait par exemple que par suite d'une épidémie un homme reste seul survivant pour assurer l'entretien de la propriété et conserver ses droits, cet homme ira trouver un chef de famille alliée à celle de son père et lui proposera de l'aider à entretenir son bien, en partageant avec lui ses droits de chasse, pêche, récolte des arbres fruitiers, etc.

Aliénation d'une partie de la propriété. — A la suite de guerres entre tribus différentes, une famille est dépossédée par la force de ses terres et va demander assistance et asile à un chef auquel elle n'est pas apparentée.

Celui-ci, de même race, commencera par offrir son aide pour chasser l'envahisseur. Si la famille qui s'est enfuie refuse de recourir à la force, il lui indiquera dans ses propriétés une parcelle bien déterminée dont il laissera la jouissance sans demander de location ni de partage des

fruits. Cependant, les protégés devront donner d'eux-mêmes et à chaque récolte, une part qu'ils détermineront : à chaque chasse, une part des dépouilles du gibier , quand ils saigneront des palmiers, le nombre de calebasses de vins de palme variera avec leur reconnaissance. Admettons qu'après plusieurs générations, celui qui a reçu l'hospitalité ne verse plus de rétribution volontaire. Les descendants du premier chef de famille pourront dénoncer son ingratitude ; des arbitres bénévoles choisis parmi les chefs des familles voisines, chercheront à rétablir la bonne harmonie entre les parties. S'ils échouent, le chef de la famille lésée se lèvera et publiquement, désignant le sol de la main, en appellera à ses ancêtres leur demandant de sévir contre les descendants de ceux à qui jadis ils ont donné l'hospitalité. Il leur demandera de s'opposer à ce que leurs chasses ou leurs pêches soient fructueuses, à ce que leurs récoltes soient bonnes et de les exposer à des maladies qui les décimeront, etc...

Devant ces menaces et l'hostilité des ancêtres déchaînée contre eux, les descendants de la famille qui a reçu l'hospitalité ne pourront que s'incliner et reprendre le versement de la contribution volontaire à laquelle les ancêtres s'étaient eux-mêmes soumis.

La propriété familiale n'appartient pas seulement aux membres vivants de la famille mais également à ses ancêtres qui, dans certaines cérémonies, doivent recevoir leur part de produits de leur terre dont ils n'ont pas perdu la jouissance.

Les droits collectifs sur la propriété terrienne restent donc toujours inaliénables et celle-ci ne peut être réellement divisée en aucun cas.

Le chef de famille n'est qu'un gérant de la propriété familiale dont il est responsable devant les mânes des ancêtres qui ne manqueront pas de lui apparaître en rêve et de lui reprocher les imprudences ou les fautes qu'il aura pu commettre.

Etude de M. Even. — Au Moyen-Congo, chez les races qu'il connaît le mieux (Bakotas, Babambas, Mindassas, du Haut-Ogooué, Bayas de la Haute-Sangha, Bakougnis, du bassin du Niari), M. Even estime que la propriété foncière, à proprement parler, n'existe pas. Ce qui existe, c'est un droit de jouissance attribué par la coutume à telle collectivité plutôt qu'à tel individu. La notion de propriété individuelle a été apportée chez l'indigène par l'Européen.

Voyons en quoi consiste ce droit de jouissance collective.

La collectivité qui en profite est généralement la famille (plantations) ou le village (droit de cueillette ou de chasse dans un périmètre donné), parfois même la terre.

Cette collectivité est représentée par son chef ; on dira par exemple : les plantations de N'Goma, mais il est bien entendu que ces plantations sont indivises entre tous les membres du groupe de N'Goma.

Le droit de cueillette consistera dans l'exploitation des produits naturels (palmiers, caoutchouc), d'une zone donnée ; parfois, plusieurs villages s'assemblent pour cette cueillette. Il en sera de même pour la chasse, la pêche ; les indigènes savent où commencent et où finissent les terres relevant de leurs villages.

Un indigène n'a jamais émis la prétention qu'une surface du sol lui appartenait. La terre est, sinon à tout le monde, du moins, à « Nzambi » (Dieu, le créateur). Il est permis à

l'homme d'exploiter ce qu'elle porte, animaux et végétaux, mais là se borne son droit.

Si certaines zones relèvent d'un village donné, il en est par contre qui ne relèvent de personne, ce sont celles qui sont inhabitées. Au nord-ouest d'Okondja s'étend une vaste région sylvestre (10 à 15.000 km²) à peu près déserte. Tous les indigènes fixés sur son pourtour vont y chasser et pêcher : (Bakotas, Bachmayes, Babambas, Mindassas, Bachakes) et nul village n'a songé à se réserver une partie de cette zone. Cela est sans doute dû à son énorme superficie et tous ceux qui le veulent peuvent chasser et pêcher sans risquer de se gêner les uns les autres.

Quelles sont les règles qui président au droit de jouissance d'une portion donnée du sol ?

La coutume. — De temps immémorial, tel cours d'eau, telle palmeraie relève de tel village.

L'établissement de biens immobiliers sur cette partie du sol, cases, plantations. — Mais alors le droit de jouissance dans ce cas, est subordonné à la durée du bien immobilier. Quand la plantation aura disparu, quand la case sera tombée ou abandonnée, le sol sur lequel elles reposaient sera libre.

L'héritage. — La propriété d'une collectivité est au nom de son chef. A la mort de celui-ci son successeur prend la tête de la collectivité et la charge de la propriété.

Par quel moyen ces règles sont-elles observées ? — D'une façon générale, on peut dire qu'actuellement, il ne viendra à l'esprit de nul indigène de prendre la plantation ou la case d'un autre. Peut être en était-il autrement avant l'oc-

cupation française (invasions des Bakouélés et des Pahouins en pays Kota).

Le droit de chasse ou de cueillette est plus aléatoire.

La collectivité intéressée a trois moyens pour le faire respecter : La force, l'expulsion des usurpateurs, s'ils sont plus faibles, ou s'ils se laissent impressionner par les menaces.

Le recours en justice. — Réclamations près du chef de terre, de tribu, de subdivision,

L'interdit mystique. — Par certaines cérémonies, la collectivité rend tabou, pour tout autre que ses membres, l'exploitation des territoires envisagés.

Ce dernier moyen s'explique par quelques exemples :

Dans le Haut-Ogooué, il existe plusieurs cours d'eau sur lesquels l'interdit du « mongala » avait été jeté par le groupe le plus proche pour s'y réserver le droit de pêche. Le mongala est une confrérie secrète où l'on trouve principalement à côté de rites vraisemblablement totémiques le rite des initiés défunts. Le chef du groupe intéressé jette donc l'interdit sur le cours d'eau et en avertit tous ses voisins ; si cet interdit est violé par un individu quelconque, il fait venir le mongala dans le village du coupable où même dans un village proche. Le mongala est un monstre légendaire vivant dans les eaux et qui en sort pour infliger des punitions aux coupables.

Son arrivée est annoncée à grands cris et à son de cloches et tous les non initiés doivent s'enfuir à son approche, sinon, selon la croyance indigène, ils ne tarderaient pas à mourir. Le mongala se présente comme un monstre blanchâtre et grognant, en réalité, c'est un échafaudage de lattes de bois recouvertes de nattes blanchies à la chaux et à l'in-

lérieur duquel sont dissimulés les initiés. Ils tuent tous les chiens, les cabris, les poulets qui sont à leur portée, puis se retirent.

Le coupable devra payer au propriétaire le prix des animaux tués : ce sera son châtiment. Plus souvent le chef de la collectivité lésée s'adressera à ses ancêtres, initiés au mongala de leur vivant pour le venger. Il offrira un sacrifice aux morts et leur demandera de frapper de maladie quiconque violera l'interdit.

Dans la subdivision de N'tima, non loin de la limite des Bakougnis et des Bayakas, chez ces derniers, se trouvent des palmeraies naturelles, qu'ils se réservent ; les Bakougnis ont voulu y récolter des noix palmistes ; les Bayakas les ont prévenus qu'ils avaient fait un « médicament » et que s'ils persistaient à venir cueillir des noix dans ces palmeraies, ils seraient dévorés par une panthère.

En conclusion, on peut constater qu'en règle générale, les Noirs d'Afrique en sont encore au stade de la propriété collective.

En ce qui concerne plus particulièrement les indigènes de l'Afrique Equatoriale Française, les directives qui président à la tenure du sol, sont les suivantes : Les droits des indigènes ne correspondent pas à ceux définis par le code civil ; la tenure du sol peut être collective à des degrés différents (tribu, clan, famille) ; la terre possédée par la communauté des vivants et des morts est inaliénable ; il existe de nombreux liens d'essence religieuse entre l'homme et la terre ; le chef de groupe est en général seul habilité pour disposer du sol ; dans certains cas, la notion de propriété individuelle peut naître (cases ou plantations faites sur la terre, contact avec le Blanc).

CHAPITRE II

Les modes d'aliénation des terres en Afrique Equatoriale Française

A notre arrivée, le moyen pour les colons d'obtenir des terres fut l'achat aux indigènes. Mais ce mode d'aliénation ne tarda pas à être de moins en moins employé pour faire place à la concession qui est actuellement la source unique de toute propriété en A. E. F.

Jusqu'en 1899, la réglementation de l'aliénation resta de la compétence de l'autorité locale. En 1899, l'Etat se reconnut propriétaire des terres vacantes et sans maîtres et, le pouvoir central retint le droit de légiférer en cette matière.

SECTION I

La notion de concession de terre en droit colonial

Dans la métropole, l'aliénation des immeubles dépendant du domaine privé de l'Etat constitue un véritable

contrat de vente de droit privé, bien que la loi du 28 pluviôse, an VIII, ait fait rentrer le contentieux des domaines nationaux dans la compétence des conseils de préfecture.

Aux colonies, l'aliénation des terres vacantes et sans maîtres appartenant à l'Etat se fait par voie de concession.

Sous l'ancien régime, le mot concession était employé pour désigner ce qui était accordé par grâce et, spécialement dans les colonies, ce terme signifiait « portion de terre que le roi accorde à un particulier pour la cultiver ».

Cet acte constituait une faveur du roi, avec obligation, pour le concessionnaire, de cultiver dans des conditions déterminées à l'acte de concession, sous peine de retour du terrain au domaine. Cette déchéance était prononcée conjointement par le Gouverneur et l'Intendant sans indemnité ; au cas de nouvelle concession, cette aliénation ne pouvait avoir lieu qu'après jugement du tribunal terrier. Dans la législation coloniale actuelle, cet acte a conservé les caractéristiques qu'il présentait sous l'ancien régime, mais au lieu de le considérer comme un acte unilatéral de la puissance publique, la doctrine et la jurisprudence ont tendance à en faire un contrat administratif.

Laferrière définit la concession de terre aux colonies comme : « un acte de puissance publique avec clauses contractuelles, un contrat administratif par sa nature ».

Romieu : « Le contrat de concession aux colonies n'a d'analogue, ni en droit civil, ni en droit administratif, c'est un contrat assez mal précisé, un contrat « *do ut facias* » dans lequel l'autorité concédante cède certains droits à la compagnie concessionnaire en échange de quelques obligations ».

Hamelin : « les concessions sont de véritables contrats, mais des contrats d'une nature particulière, elles répondent à des besoins généraux : l'intérêt des services publics ou de la colonisation ».

Dareste : « le terme de concession, au sens le plus large, désigne un contrat de gré à gré passé entre l'Etat et une personne déterminée. C'est l'opposé de l'adjudication qui se fait avec publicité et concurrence ». Cette définition qui est donnée par opposition à l'adjudication présente une certaine inexactitude, car, en Afrique Equatoriale Française, les concessions peuvent être octroyées par voie d'adjudication.

Pour Hauriou : « les concessions se distinguent des ventes domaniales par des caractères variables selon les hypothèses : tantôt parce qu'elles sont faites à titre gratuit, tantôt parce qu'elles concèdent un droit de propriété éventuel, tantôt parce qu'elles concèdent un droit à charge d'un service à remplir, tantôt parce qu'elles échappent à la règle de l'adjudication publique et sont faites de gré à gré, etc. »

M. Maguet, dans son livre très documenté sur « Les concessions domaniales dans les colonies françaises » considère les concessions de terre comme « une cession par une personne morale publique à titre gratuit ou onéreux et sous condition de mise en valeur, de droits portant sur des choses du domaine privé et pouvant conduire à la propriété incommutable ».

A l'encontre des auteurs précédents, qui rangent les concessions de terres aux colonies dans la catégorie des contrats, M. G. Jèze considère que « l'attribution provisoire et l'attribution définitive sont des actes unilatéraux de

l'administration, provoqués et acceptés par le concessionnaire. Ce ne sont pas des contrats, il n'y a pas accord de volontés. La situation juridique du concessionnaire est une situation légale, réglementaire, qui lui est appliquée par les actes unilatéraux de concession ».

Chacune de ces définitions contient une part certaine de vérité, mais leur diversité même prouve qu'il est difficile de donner de la concession de terre aux colonies, un criterium absolu, qui permette de la classer dans une catégorie précise. Il paraît plus conforme à la réalité d'analyser de façon succincte les différentes phases qui caractérisent cette opération. Ces phases sont au nombre de trois :

- a) La demande ;
- b) La concession provisoire ;
- c) La concession définitive.

a) *La demande*. — C'est une requête adressée au Gouverneur ou au Ministre, suivant le cas, selon une procédure fixée par les règlements en vigueur. Les différents échelons administratifs motivent leur avis, mais le Gouverneur ou le Ministre qui examine la requête a un pouvoir discrétionnaire pour admettre ou rejeter. Ce qui doit guider l'autorité administrative, c'est l'intérêt général. Mais, c'est là une notion extrêmement complexe qui varie selon les temps et selon les lieux : cela peut être des conditions religieuses, politiques, de nationalité, de race, de défense nationale, de mise en valeur du sol, de lutte contre la spéculation, l'éducation de l'indigène, de main-d'œuvre, etc.

La demande est donc une opération en deux temps : une requête unilatérale ; un examen de l'administration, acte également unilatéral.

b) *La concession provisoire.* — Après examen de la demande, l'autorité administrative chargée du pouvoir de décider procède généralement à l'attribution provisoire de la concession.

Cette attribution comporte deux actes différents :

Un acte unilatéral de volonté, par lequel l'administration marque sa décision, arrêté ou décret ;

Un acte par lequel le pétitionnaire marque son adhésion aux conditions fixées soit par l'administration seule, soit d'un commun accord entre parties.

Là, tous les degrés de collaboration peuvent se présenter. Tantôt c'est l'administration qui établit des règles générales, soit par des arrêtés, soit par des cahiers des charges généraux, appliqués de façon uniforme à toute une catégorie de concessions ; tantôt c'est le pétitionnaire qui fixe ses conditions dans un cahier des charges spécial accepté par l'administration ; tantôt, il existe une catégorie de conditions que l'administration pose toujours et une certaine catégorie de clauses sur lesquelles l'administration admet la discussion.

On voit donc que lorsque ce second acte revêt la forme contractuelle, on se trouve en face d'un contrat bien spécial où la part faite à la volonté du pétitionnaire est extrêmement restreinte.

Les obligations des concessionnaires sont affectées d'une condition soit suspensive, soit résolutoire. C'est un moyen de coercition qui peut jouer à l'avantage de l'administration, au cas de non-exécution des conditions.

c) *La concession définitive.* — Lorsque le concessionnaire a rempli les conditions fixées aux différents actes, consti-

tuant le titre de concession provisoire, l'administration le fait constater et, au titre de concession provisoire substitue un titre de concession définitive : c'est un acte unilatéral de volonté de l'administration.

En résumé, la concession de terres aux colonies constitue donc une opération complexe d'ordre administratif, dont la réalisation peut s'étendre sur un temps assez long et qui comporte trois phases : la demande, l'attribution provisoire, l'attribution définitive, dont la seconde peut laisser place à un certain accord de volontés entre la puissance publique et le concessionnaire.

SECTION II

La réglementation domaniale en A. E. F. de 1839 à 1899

Dès 1839, date de notre occupation, les aliénations faites par des indigènes à des Européens restèrent absolument libres. Ces ventes faites sans contrôle entraînèrent des réclamations adressées au Département de la Marine et l'administration se vit dans l'obligation d'intervenir pour régler cette matière. Aussi en 1849, le Gouverneur du Sénégal prit un arrêté sur les concessions ou ventes de terrains appartenant aux indigènes du Gabon.

1. *Arrêté du 12 Juillet 1849.* (Bulletin Officiel administratif du Gabon-Congo, tome I, 1849-1879, p. 1). — Ce texte pose

le principe de la propriété indigène dans les termes suivants :

« Considérant que les traités qui nous donnent la souveraineté politique sur toutes les terres, îles, presqu'îles, caps baignés par la rivière du Gabon, n'a pas pu enlever aux indigènes la propriété territoriale de leur pays » et, plus loin « les chefs indigènes au Gabon seront libres de concéder ou de vendre aux citoyens français ou étrangers qui leur en feront la demande, toutes les parties de terrain qui appartiennent, soit à eux, soit à des individus placés sous leur autorité, sauf à garantir le consentement de ces derniers ».

Cependant, le principe établi, l'intervention de l'autorité locale devint nécessaire pour donner à l'aliénation toute sa valeur juridique et en déterminer les clauses et conditions.

L'administration devint juge de l'opportunité de la vente « les concessions ou ventes de cette nature seront soumises à l'examen de l'autorité locale française qui reconnaitra les clauses auxquelles les chefs du pays auront consenti les ventes ou concessions ;... si cependant les actes soumis à son examen ou à sa participation paraissent offrir quelques dangers à l'administration, soit par la nature de leurs clauses, soit par les antécédents de l'acquéreur ou concessionnaire qui paraîtrait ne pas offrir toutes les garanties désirables, il appartiendrait au commandant du fort de faire en sorte de ne donner un caractère définitif au contrat qu'après avoir demandé l'approbation soit au Gouverneur, soit au Commandant de la station. »

Un certain nombre de règles furent édictées pour obliger les étrangers acquéreurs de terres à se soumettre à la régle-

mentation française, respecter les coutumes indigènes, ne pas construire d'établissements commerciaux sans autorisation administrative préalable.

En ce qui concerne les conditions de mise en valeur, elles ont été stipulées dans un règlement postérieur du 6 octobre 1849 (Bulletin officiel administratif du Gabon-Congo, tome I, 1849-1879, p. 4), en vertu duquel, l'acquéreur doit, dans un certain délai, procéder au défrichement de la superficie aliénée, sous peine d'annulation de la vente ou concession.

Lorsque la concession ou la vente est devenue définitive, la propriété est soumise au régime du code civil, car le Gabon dépendait du Sénégal où ce code avait été rendu applicable par décret du 5 novembre 1830.

2. *Arrêté local du 28 août 1863.* (Bulletin officiel administratif du Gabon-Congo, tome I, 1849-1879, p. 41). — L'arrêté de 1849 se contentait de poser un certain nombre de principes très courts et, pour en assurer l'application, il devint nécessaire de préciser les droits des concessionnaires et les conditions d'accession à la propriété définitive : c'est ce que fit l'arrêté local du 28 août 1863, réglant les droits des concessionnaires et les obligations qui leur sont imposées.

Cet acte divise les terrains faisant partie des territoires soumis à la souveraineté de la France en trois catégories :

Les terres domaniales (zones délimitées par une teinte verte sur une carte déposée au bureau du Génie) ;

Les terrains vagues (terres abandonnées dont nul ne peut prétendre ou prouver la propriété) ;

Les terres appartenant aux indigènes.

L'aliénation des terres des deux premières catégories se fait par voie de concessions ; celle de la troisième, par voie de vente ou cession.

Les concessions sont gratuites et accordées par l'autorité locale ou le Ministre selon la superficie. Elles peuvent porter soit sur des terrains situés au bord de la mer réservés aux factoreries et établissements industriels, soit sur des terrains destinés aux plantations agricoles.

Les terrains sont d'abord attribués à titre provisoire et l'accession à la propriété définitive n'est possible que sous certaines conditions : clôture des terrains, assèchement des marécages, construction d'habitations et de magasins dans un délai d'un an, construction de cases de travailleurs, mise en culture de la moitié de la concession dans un an, de la totalité dans deux ans, etc... Si ces conditions ne sont pas remplies, le terrain fait retour au domaine.

La propriété définitive n'est accordée qu'après avis d'une commission administrative qui constate que le concessionnaire a rempli ses obligations.

L'aliénation des terres appartenant aux indigènes continue à être régie par des dispositions analogues à celles de l'arrêté du 12 juillet 1849.

Un règlement relatif au régime des concessions et acquisitions de terrains au Gabon, accompagne l'arrêté du 28 août 1863. (Bulletin officiel administratif du Gabon-Gongo, tome I, 1849-1879, p. 46).

Cet acte fixe la procédure à suivre : demande, plan du terrain, examen de la commission, délivrance du titre provisoire, enregistrement, inscription sur un registre spécial, délivrance du titre définitif.

3. *Arrêté local du 20 Novembre 1864.* (Bulletin officiel administratif du Gabon-Congo, tome I, 1849-1879, p. 57).

Cet arrêté reprend les termes de celui de 1863, mais le modifie et le complète sur un certain nombre de points. Les acquisitions de terres doivent être autorisées par l'administration.

La demande de concession doit comporter les nom, prénoms, profession, nationalité du demandeur, le genre de commerce, industrie ou culture qu'il compte faire. Cette demande est soumise à l'examen d'une commission qui se prononce sur le rejet ou l'admission.

La concession des terrains cesse d'être gratuite : leur aliénation, pour établissements commerciaux ou industriels se fait à raison de 200 francs l'hectare ; celle des terrains de culture à raison de 50 francs l'hectare. Au versement de la somme, il est délivré un titre définitif ; il n'y a plus délivrance de titre provisoire.

Une fois entre les mains de l'acquéreur, la propriété est soumise au régime du Code Civil.

Les actes de vente doivent être passés devant le fonctionnaire faisant fonctions de notaire.

Les terres vagues font partie du domaine colonial et peuvent, si elles sont cultivables, être concédées à raison de 20 francs l'hectare ; si ces terres sont marécageuses leur concession gratuite est possible à des conditions fixées dans l'acte de vente.

Quand un terrain est demandé par plusieurs personnes, il est procédé à l'adjudication.

Si un concessionnaire n'a entrepris aucun travail dans un délai d'un an, à partir de la mise en possession, la vente est

annulée et le terrain peut être concédé à nouveau, à charge par le nouvel acquéreur de rembourser le premier concessionnaire.

Une zone de 25 mètres est réservée le long de la mer comme domaine public inaliénable.

4. *Arrêté du 1^{er} juillet 1887.* (Bulletin officiel administratif du Gabon-Congo, tome IV, 1887, p. 21). — Les explorations parties du Gabon firent tomber sous notre influence un vaste territoire.

La nécessité d'une réglementation domaniale pour cette nouvelle possession ne tarda pas à se faire sentir et, le 1^{er} Juillet 1887, le Résident Français au Congo-Niari, de Chavannes, prit un arrêté pour étendre, avec quelques modifications, au territoire du Congo, les dispositions de l'arrêté du 20 novembre 1864 applicable au Gabon.

Les terres appartenant aux indigènes purent être vendues selon les règles tracées par l'arrêté de 1849 et les actes subséquents.

Les actes de vente doivent être passés devant le fonctionnaire le plus proche du lieu du terrain.

La propriété est soumise aux dispositions du code civil. Les acquisitions de terrains faites antérieurement à notre arrivée, doivent faire l'objet d'un enregistrement à Brazzaville dans un délai de trois mois à dater de la prise de communication de l'arrêté.

Une zone de 25 mètres appartenant au domaine public, est réservée le long de toutes les rivières, l'usage peut en être concédé à titre précaire et révocable.

5. *Arrêté du 26 Septembre 1891.* (Bulletin officiel administratif du Gabon-Congo, 1891, p. 206). — Le développe-

ment de la colonie du Congo Français rendait nécessaire l'adoption d'une réglementation foncière plus précise et mieux adaptée aux circonstances nouvelles. C'est dans cet esprit qu'intervint l'arrêté local du 26 septembre 1891.

Les territoires du Congo Français entrent dans l'une des quatre catégories suivantes :

Terrains domaniaux non susceptibles d'une aliénation définitive ; terrains susceptibles d'être aliénés ou concédés à titre onéreux ou gratuit ; terrains possédés par les indigènes et susceptibles d'être aliénés ou échangés, sauf ratification de l'administration ; terrains vagues.

Les terrains de la première catégorie correspondent à ceux du domaine public sur lesquels il ne peut être concédé qu'un permis d'établissement précaire et révocable.

Les terrains de la deuxième catégorie sont ceux sur lesquels des droits fonciers ont déjà été constitués, soit par des personnes de statut européen, soit par la colonie.

Les terrains déjà appropriés par des particuliers sont soumis au régime du code civil, et l'acquisition peut en être faite par achat, cession, héritage, etc...

Les terrains, propriétés de la colonie, peuvent être aliénés par voie de concession onéreuse ou gratuite.

La demande de concession est adressée au Directeur de l'intérieur ; le pétitionnaire doit indiquer son nom, sa nationalité, sa profession, s'engager à se soumettre aux règlements en vigueur, et indiquer le genre d'exploitation ou de commerce en vue desquels cette demande a été faite.

La demande est examinée par une commission présidée par le Directeur de l'intérieur et la décision est prise par le Chef de la Colonie en Conseil d'Administration.

Il existe deux sortes de concessions :

Concessions urbaines. — Il s'agit de terres situées à Libreville pour lesquelles on reprend la réglementation existantes (vente définitive ou location, sous condition de construction de locaux à usage d'habitation ou de magasins).

Cette réglementation pourra s'appliquer à d'autres centres urbains dont les limites seront déterminées par arrêtés pris en Conseil d'Administration.

Concessions rurales. — En dehors des périmètres urbains, ci-dessus définis, tous les terrains peuvent être concédés, à titre onéreux ou gratuit, en concessions rurales. L'accession à la propriété définitive n'est possible que sous certaines conditions de mise en valeur.

La troisième catégorie de terrains est celle appartenant aux indigènes. L'administration est seule habilitée à constater leurs droits et à délivrer le titre de propriété définitive. Les terres vagues appartenant à la quatrième catégorie sont celles dont nul ne peut revendiquer légitimement la propriété, elles peuvent être concédées comme celles du domaine privé colonial.

SECTION III

La réglementation domaniale en Afrique Equatoriale Française de 1899 à 1932

1. *Le décret du 28 Mars 1899.* (B. O. C. 1899, p. 367).

En 1899, une série de décrets réglementèrent le régime

foncier au Congo français. Le décret du 28 mars 1899 fixa le régime des terres domaniales.

Ce texte pose les principes qui sont encore la base de la législation actuelle de l'Afrique Equatoriale Française.

Les terres vacantes et sans maîtres appartiennent à l'Etat. Elles peuvent être aliénées : soit par adjudication publique, soit de gré à gré, s'il s'agit de lots de moins de mille hectares ; à titre onéreux ou gratuit dans des conditions fixées par le Commissaire général en Conseil d'Administration, et approuvées par le Ministre des Colonies ; à titre gratuit, au profit de l'exploitation d'une concession de jouissance temporaire, pour les parties mises en valeur, dans les conditions fixées à l'acte de concession. Ces concessions de jouissance temporaire sont octroyées :

Pour les superficies dépassant 10.000 hectares, par décret avec cahier des charges pris sur rapport du Ministre des Colonies, après avis de la Commission des concessions coloniales.

De 200 à 10.000 hectares, par le Commissaire général en Conseil de Gouvernement.

Pour les superficies inférieures à 200 hectares, par le Lieutenant-Gouverneur de chaque colonie en Conseil d'Administration.

2. *Arrêté du 14 Avril 1900.* (Bulletin officiel administratif du Congo français, 1900, p. 235). — A la suite du décret du 28 mars 1899, le Commissaire général prit le 14 avril 1900, un arrêté relatif aux concessions rurales de 10.000 hectares et au dessous. Cet arrêté ne parle pas des terrains urbains qui continuent à être régis par la législation antérieure du 26 septembre 1891. Pour les concessions rurales,

la demande doit être faite sensiblement dans les mêmes formes que celles de l'arrêté précité. Cependant, innovation intéressante, une publicité de la demande est organisée par insertion au Journal Officiel et affichage en certains endroits ; un délai d'affichage est prévu, pendant lequel les oppositions sont recevables et sur lesquelles le Gouverneur statue en Conseil d'Administration. En cas de pluralité de demandes, l'adjudication est obligatoire.

Le pétitionnaire doit justifier d'un capital de 200.000 francs pour une concession de 5.000 à 10.000 hectares et de 40 francs par hectare pour une superficie moindre sans que ce capital puisse être inférieur à 10.000 francs.

La cession de la concession peut être autorisée par l'administration.

Les concessions sont de deux catégories :

Concessions de terrains propres aux cultures industrielles (cacao, caoutchouc) ; concessions de terrains propres à l'élevage et à l'exploitation naturelle du sol.

Les redevances à payer pour ces terrains varient selon certaines zones :

La concession, d'abord accordée à titre provisoire, peut se transformer en titre définitif si un cinquième est mis en valeur.

Cette mise en valeur comporte : le défrichement, l'assainissement du terrain, l'ouverture de routes et chemins, l'aménagement d'exploitations forestières et agricoles et la constitution d'un troupeau pour les terrains propres à l'élevage.

La déchéance peut être prononcée, après mise en demeure, si les conditions fixées, soit par l'arrêté, soit par la concession ne sont pas remplies.

L'arrêté du 14 avril 1900 fut modifié à deux reprises : par l'arrêté du 18 février 1905 (Journal Officiel du Congo Français, p. 57), qui spécifie que, même si le concessionnaire n'a pas mis en valeur un cinquième de la superficie concédée, il pourra cependant se voir attribuer à titre définitif en toute propriété une surface de terrain égale à cinq fois celle qu'il aura mise en valeur ; par un second arrêté du 12 octobre 1906 (Journal Officiel du Congo Français, 1906, p. 358), qui détermine la composition et les pouvoirs de la commission de constatation de mise en valeur.

Il est à remarquer que cette commission, présidée par le Commissaire spécial du Gouvernement auprès des grandes Sociétés concessionnaires de 1899, comprend en outre l'Administrateur de la région et un colon français désigné par le concessionnaire intéressé, l'administration a donc la majorité.

3. *Arrêté du 6 Octobre 1910.* (Journal Officiel A. E. F., 1911, p. 417). — Un décret du 15 janvier 1910 créa le Gouvernement général de l'Afrique Equatoriale Française, et, dans tous les domaines, une réglementation nouvelle fut élaborée. C'est ainsi que vit le jour l'arrêté du 6 octobre 1910 fixant le régime des concessions domaniales de 10.000 hectares et au-dessous.

Cet arrêté comporte deux parties :

1° — Concessions urbaines; 2° — Concessions rurales.

Dans sa première partie il reprend sensiblement les termes de l'arrêté du 26 septembre 1891 relatif aux concessions urbaines, mais cependant des dispositions nouvelles sont introduites :

Un plan de lotissement doit être dressé à l'intérieur de

chaque périmètre urbain ; il détermine les formes et les dimensions des lots, rues et places publiques, indique les lots réservés pour les besoins des services publics et comporte la création de deux quartiers distincts pour la population européenne et la population indigène, c'est la première fois qu'on voit apparaître dans la réglementation des préoccupations d'urbanisme et d'hygiène.

Les lots du quartier européen ne peuvent être cédés qu'à titre onéreux et par voie d'adjudication, aux clauses d'un cahier des charges annexé au plan de lotissement, approuvé par le Lieutenant-Gouverneur en Conseil d'Administration.

Ce cahier des charges réglemente la procédure d'adjudication : composition de la commission d'adjudication, mise à prix, approbation de l'administration, mise en possession du lot dans l'état où il se trouve et sans garantie de contenance, paiement intégral du prix dans le délai d'un mois, engagement de se soumettre aux règlements administratifs, clôture de la concession, construction et couverture des bâtiments dans un délai variable avec chaque centre urbain. L'inexécution de ces conditions, constatée par une commission pourra entraîner la déchéance ; après mise en demeure restée sans effet dans un délai d'un mois, l'adjudication est résiliée de plein droit et le terrain fait retour au domaine. Dans les centres où l'administration n'a pas encore procédé aux lotissements, des permis d'occuper peuvent être délivrés moyennant une redevance annuelle ; ils donnent un droit de priorité en cas de lotissement ultérieur.

Dans les quartiers indigènes il ne peut être délivré que des autorisations gratuites d'occuper avec obligation de construire des cases sous certaines conditions et délais.

Dans sa deuxième partie, l'arrêté de 1910 traite des concessions de terrains ruraux.

Les grandes lignes de l'arrêté de 1900 sont respectées. La catégorie des terrains pour cultures industrielles n'est plus mentionnée, il ne subsiste que deux catégories : terrains pour élevage et terrains pour cultures. La procédure de demande reste identique et les conditions de mise en valeur sensiblement les mêmes.

Le contrôle des concessions de 10.000 hectares et au-dessous est exercé dans les mêmes formes que le contrôle des grandes concessions, régies par décret et cahier des charges de 1899.

La commission de constatation de mise en valeur est composée de l'Administrateur, président, d'un délégué de l'administration et de deux membres désignés par le concessionnaire.

Il n'est pas fait mention de la vente de terrains appartenant aux indigènes.

Les concessions de terrains ruraux d'une superficie de 50 hectares au maximum, peuvent être octroyées gratuitement aux indigènes à titre individuel ou collectif. Les conditions d'accession à la propriété définitive sont les mêmes que pour les Européens. Toutefois, pendant 25 ans, ces concessions ne peuvent être aliénées qu'avec autorisation de l'administration. Cinq hectares doivent cependant demeurer inaliénables et constituer le « home stead » indigène.

Il semble qu'il y ait là une amorce, pour ne reconnaître aux indigènes la propriété définitive du sol, que s'ils ont fait un effort de mise en valeur semblable à celui d'un européen.

Les contestations éventuelles seront jugées administrativement.

L'application de l'arrêté d'octobre 1910 fut commentée aux différents fonctionnaires chargés de l'appliquer, par une circulaire du 24 juillet 1911. (Journal Officiel A. E. F., 1911, p. 461).

Elle commence par poser des principes : nier tout droit de propriété aux indigènes sous prétexte qu'ils ne peuvent avoir la même conception de la propriété que nous ; ils ne pourront accéder à celle-ci que par mise en valeur du sol. Puis elle insiste à propos des terrains urbains sur la nécessité de lotissement des centres importants : ne pas craindre de voir grand, de ménager l'avenir. Les concessions à titre gratuit sont supprimées : la colonisation par des immigrants démunis de capitaux n'est pas souhaitable.

Dans sa dernière partie, cette circulaire développe les conditions d'application de l'arrêté de 1910 ; elle précise l'établissement des plans de lotissements et des cahiers des charges, la procédure d'adjudication, la délivrance des autorisations d'occuper, l'instruction des demandes de terrains ruraux, le contrôle des concessions, les constats, l'application des sanctions s'il y a lieu, etc...

L'arrêté de 1910 a été modifié par l'arrêté du 17 avril 1920 (J. O. A. E. F. 15 mai 1920) dans ses dispositions relatives à l'élevage. Aucun terrain ne peut plus être concédé pour faire des entreprises d'élevage. Le droit de pacage sur les terres du domaine privé est libre, sans autorisation préalable de l'administration, et exonéré de toute redevance.

Les entreprises d'élevage donnent lieu à la concession d'emplacements suffisants pour élever les constructions et

installations d'exploitations, telles que maisons d'habitation, écuries, magasins à fourrage, etc...

4. *Arrêté du 13 septembre 1926.* (Journal Officiel A. E. F., 1926, p. 609). — Ce texte reprend avec quelques modifications la réglementation de 1910 et des actes subséquents.

Il est divisé en deux parties :

1. — Concessions urbaines et locations de terrains ;
2. — Concessions rurales.

Peuvent faire l'objet de concessions urbaines :

Les terrains compris dans le périmètre d'une ville ou d'une agglomération en voie de formation délimitée par l'administration.

Ceux qui se trouvant hors du périmètre des villes ou des agglomérations en voie de formation sont strictement destinés à des installations commerciales ou à des habitations.

Dans les textes antérieurs, étaient concessions urbaines tous terrains situés à l'intérieur d'un périmètre urbain ; le périmètre urbain était déterminé par un arrêté du Gouverneur auquel était généralement joint un plan de lotissement. La notion de concession urbaine était donc parfaitement nette.

Avec l'arrêté de 1926, elle perd beaucoup de sa précision. Peuvent être terrains urbains, non seulement les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre, mais encore les terrains situés dans un centre en voie de formation et des terrains en dehors de tout centre qui, dans la réglementation précédente, étaient considérés comme terrains ruraux. Cette classification très élastique va donner à l'administra-

don une grande liberté dans l'appréciation de l'opportunité d'octroi des concessions urbaines.

Les dispositions antérieures relatives au plan de lotissement et au cahier des charges sont conservées. Les dépenses de mise en valeur ne peuvent être inférieures à 50 % de la mise à prix.

La concession est toujours faite à titre onéreux et en principe par adjudication publique. Accordée d'abord à titre provisoire, elle ne devient définitive qu'après exécution des clauses et conditions prévues au cahier des charges.

Les concessions urbaines sises en dehors des centres sont accordées de gré à gré.

A proximité de chaque centre urbain, il est réservé des terrains destinés à l'habitation de la population indigène d'une superficie égale à cinq fois celle du centre. Ces terrains doivent être choisis de façon à ne pas gêner le développement du centre. Leur emplacement doit être considéré comme réserve collective et ne peut être concédé.

Les lots de ces quartiers indigènes donnent lieu à délivrance de permis d'occuper permanents, par l'administrateur ou le chef de circonscription. Ces permis sont cessibles à d'autres indigènes après autorisation de l'administration. Ils concèdent le droit de construire une habitation, de planter des arbres et d'exercer un commerce ou une industrie indigènes. Si le bénéficiaire viole les conditions imposées, le permis d'occuper peut être retiré, après mise en demeure restée sans effet.

Le permis peut être également retiré avec indemnité, pour cause d'utilité publique.

Jusqu'en 1926, la location de terrain pouvait se faire à l'intérieur des centres urbains délimités. A partir de 1926,

cette location ne peut plus avoir lieu que dans les centres non délimités ou à lotir constitués par une agglomération non indigène, ainsi que pour des terrains situés en dehors de toute agglomération. Les terrains de cette dernière catégorie faisant l'objet de location sont grevés d'une charge qui peut paraître exorbitante car elle semble porter atteinte à la liberté du commerce : si le terrain est situé à moins de 20 km. d'un centre délimité, il ne pourra servir à l'installation d'un commerce. Cette servitude a pour but de sauvegarder les intérêts des commerçants établis à l'intérieur des centres, qui ont de plus lourdes charges.

2. Concessions rurales. — Les terrains qui peuvent faire l'objet d'une concession rurale sont tous ceux qui ne sont pas compris dans la catégorie précédente. Elles sont attribuées jusqu'à 200 ha. par les Lieutenants-Gouverneurs (Gabon, Moyen-Congo, Oubangui-Chari, Tchad) ; par le Gouverneur général en commission permanente du Conseil de Gouvernement, de 200 à 10.000 hectares.

La demande. — Toute personne désirant une concession doit adresser une demande au chef de la circonscription où est situé le terrain sollicité.

Toute demande doit comporter : les nom, prénoms, date et lieu de naissance, domicile du pétitionnaire, sa nationalité et, si celle-ci a été acquise par naturalisation, la date de son obtention et la nationalité antérieure ;

La désignation d'un mandataire si la personne ne réside pas dans la colonie ; l'objet précis de l'entreprise et le montant du capital que le concessionnaire se propose d'investir.

Les pièces suivantes doivent être annexées à la demande :

Une carte ou un croquis en trois expéditions orienté nord-sud, figurant les limites du terrain, indiquant sa superficie, comportant des points de repère, mentionnant si possible les tenants et les aboutissants et tous autres renseignements permettant de situer la concession demandée; le récépissé constatant le versement des frais de délimitation de la concession (3 francs par ha. avec minimum de 300 francs) ; s'il s'agit d'une société une expédition authentique des statuts et la composition du Conseil d'Administration.

L'omission de l'une de ces pièces entraîne le renvoi de la demande sans droit de priorité ultérieure.

Instruction de la demande par le chef de circonscription. — La demande est inscrite sur un registre spécial avec numéro d'ordre et d'arrivée ; une publicité est faite par affichage spécial à la circonscription, à la subdivision et insertion au « Journal Officiel de l'A. E. F. ».

L'affichage dure un mois, pendant lequel peuvent être reçues les oppositions soit à la subdivision, soit à la circonscription, soit au chef-lieu de la colonie. Si dans le délai d'un mois, le chef de circonscription n'a pas reçu d'opposition, il établit un certificat d'affichage et de non-opposition qu'il adresse avec la demande au Gouverneur.

Délivrance du titre de concession provisoire. — A l'arrivée au chef-lieu, le Bureau des Affaires Economiques chargé des concessions examine si la procédure est régulière ; le Gouverneur ou le Gouverneur général en Commission permanente du Conseil de Gouvernement, statue sur les oppositions, s'il y a lieu, et octroie le titre de con-

cession provisoire pris dans les mêmes formes ; cet arrêté est notifié au concessionnaire.

Redevance et frais d'enregistrement. — Pendant toute la durée de la concession provisoire, le concessionnaire paie une redevance, calculée sur la superficie selon un tarif fixé par le Lieutenant-Gouverneur ou le Gouverneur général. Ces redevances, payables d'avance, vont au budget général ou local selon le cas.

La première redevance et les frais d'enregistrement doivent être payés dans un délai d'un mois après la notification, soit au receveur des domaines, soit à l'agent spécial du lieu.

En cas de non-paiement et après mise en demeure, constituée par la notification d'un ordre de recette, restée sans effet pendant trois mois, la déchéance peut être prononcée avec retour du terrain au domaine.

Mise en valeur. — Le titulaire doit commencer ses installations ou exploitations dans un délai de six mois à dater de la notification de l'arrêté de concession provisoire.

Au terme de la cinquième année, il doit justifier d'une mise en valeur qui consistera :

Soit en la création sur 1/10 de la superficie concédée de plantations de cultures riches (café, cacao, vanille, girofle, poivre, essences à parfums, bananiers, palmiers, citronniers, etc.) ;

Soit en établissements d'installation permanente (maisons d'habitation, magasins, usine, séchoirs, huilerie, etc.), représentant au moins une dépense de 100 francs par hectare concédé.

Attribution du titre définitif. — A la requête du concessionnaire, une commission composée de trois experts, l'un désigné par l'administration, l'autre par le concessionnaire, le troisième d'un commun accord entre les deux premiers, se réunit et établit un procès-verbal de constat de mise en valeur. Ce procès-verbal est transmis au Gouverneur général ou au Lieutenant-Gouverneur selon le cas. Le service compétent examine si toutes les conditions sont remplies et l'arrêté de concession définitive est établi en Conseil d'administration ou en Commission permanente du Conseil de Gouvernement.

Les titres définitifs sont remis par le Receveur des Domaines contre paiement des redevances et frais de toutes sortes (enregistrement, timbre, provision pour immatriculation, etc.).

Déchéance ou abandon de la concession. — En cas de déchéance ou d'abandon, un délai d'un an est donné au concessionnaire pour enlever ses installations, matériaux, mobiliers, etc.

Bien que le texte ne le spécifie pas, il semble cependant qu'une mise en demeure et qu'un arrêté prononçant le retour du terrain au domaine soient nécessaires.

Droits des tiers, garantie de contenance. — Les concessions rurales sont toujours faites sous réserve des droits des tiers et sans garantie de contenance. L'administration ne paiera aucune indemnité de ce chef.

Mines, carrières, exploitations forestières. — Aucun droit n'est conféré au concessionnaire sur les mines, carrières ou exploitations forestières, qui restent au domaine privé.

Cependant les extractions de matériaux et coupes de bois nécessaires pour l'exploitation de la concession sont autorisées. Le concessionnaire a un droit de priorité pour obtenir les permis miniers ou forestiers sur sa concession.

D'autre part, les titulaires de permis miniers ou forestiers peuvent faire des installations sur le sol de leurs concessions sans être tenus de se soumettre à la réglementation des concessions rurales.

L'exploitant aura un an, à dater de l'expiration de ces permis, pour enlever ses installations ou demander la propriété définitive.

Reprise du terrain par l'administration. — Pour les besoins des services publics, l'administration peut reprendre les terrains concédés. Cette reprise a lieu gratuitement, si les terrains ne sont pas encore mis en valeur ou attribués à titre définitif, à l'amiable ou par voie d'expropriation, si les terrains sont mis en valeur ou concédés définitivement.

Décès du concessionnaire. — Ses héritiers lui sont substitués, mais leurs droits sur les concessions provisoires deviennent caducs si, dans un délai d'un an, ils ne se sont pas fait représenter.

Règlement des contestations. — Toutes les contestations sont réglées par la juridiction administrative.

Droits des indigènes et accession à la propriété privée. — Les terres sur lesquelles les indigènes possèdent des droits de jouissance et d'usage peuvent faire l'objet de concessions, à condition, pour le concessionnaire, de payer à l'indigène une indemnité de déguerpissement établie d'un commun accord entre les parties et l'administration.

Les indigènes peuvent accéder à la propriété privée, individuelle ou collective, par délivrance d'un permis d'occuper d'une superficie maximum d'un seul tenant de 10 ha, qui, après mise en valeur, peut être transformé gratuitement en titre définitif.

A l'arrêté du 13 septembre 1926 est joint un modèle type de cahier des charges pour la mise en adjudication des terrains urbains. Ce modèle reproduit dans ses grandes lignes celui annexé à l'arrêté de 1910. Cependant quelques clauses nouvelles sont venues s'insérer, généralement plus rigoureuses pour l'adjudicataire.

Voici quelques points sur lesquels portent ces différences :

Cahier des charges spécial. — La commission d'adjudication peut proposer des conditions de mise en valeur spéciales, à l'adjudicataire éventuel, en tenant compte des projets du soumissionnaire qui aura sollicité la mise en vente du terrain. Dans ce cas, ces conditions de mise en valeur feront l'objet d'un cahier des charges spécial, qui sera tenu à la disposition du public au bureau du Chef de circonscription et qui sera lu, avant l'adjudication, par le Président de la commission d'adjudication.

L'incidence de ce cahier des charges spécial est de supprimer en fait la concurrence et de ne conserver de la procédure d'adjudication que la publicité.

En effet, dans la réalité, les choses se passeront de la façon suivante : X... désire installer une boulangerie sur un lot urbain, il demande que soient spécifiées dans le cahier des charges spécial, des conditions relatives à ce commerce (four, magasin à farine, magasin de vente, etc.);

il établit ses clauses, de façon à être seul à pouvoir les remplir. Il ne risque donc la concurrence uniquement que de la part de personnes désirant établir une boulangerie sur le lot, dans les mêmes conditions que lui, cas très rare en A. E. F.

En fait, pour les terrains urbains, l'adjudication devient une pure formalité, un principe qu'on salue en passant et, on peut dire, qu'à partir de 1926, ces terrains se sont vendus par marché de gré à gré, dont les clauses devaient être rendues publiques.

Délivrance des lots. — Dans le texte de 1910, l'adjudicataire ne pouvait entrer en possession de son lot avant l'approbation de l'adjudication à moins de payer intégralement le montant du prix et des frais accessoires. Dans le cahier des charges de 1926, il ne peut entrer en possession qu'après approbation de la vente par le Gouverneur, mais par contre, il aura un délai d'un mois pour payer le prix et les frais.

Réglementation en vigueur. — L'adjudicataire sera tenu de se soumettre à tous les textes réglementaires, généraux ou locaux, en vigueur dans la colonie, au jour de la publication et à ceux qui interviendront dans l'avenir.

Travaux publics. — Les conditions d'exécution de certains travaux publics seront précisés (trottoirs, canalisation d'eau, d'électricité).

Commission de constatation de mise en valeur. — Dans le cahier des charges de 1910, cette Commission était constituée du Chef de circonscription, d'un membre désigné par l'administration et de deux membres délégués par

l'adjudicataire ; elle comprenait un nombre pair de délégués, ce qui peut présenter des inconvénients en cas de partage des voix. Dans le cahier des charges de 1926, cette commission est composée du chef de circonscription président, d'un fonctionnaire désigné par lui et d'un membre délégué par l'adjudicataire : il y aura dans tous les cas une majorité certaine où prévaudra l'élément administratif.

Etablissements insalubres. — Une disposition du cahier des charges soumet les établissements insalubres, ateliers, usines, entrepôts de matières dangereuses ou inflammables, constructions et enclos à usage de porcheries, parcs à bestiaux, tueries et abattoirs, à une enquête « de comodo et incommodo ». C'est l'application du droit commun.

Un modèle de procès-verbal d'adjudication a été joint à l'arrêté du 13 septembre 1926. Il reproduit exactement les dispositions du modèle annexé à l'arrêté de 1910.

5. *Arrêté du 18 octobre 1928.* (Journal Officiel A. E. F., 1928, p. 1.026). — Cet arrêté modifie celui du 13 septembre 1926, en ses articles relatifs au lotissement des quartiers indigènes. Les dispositions de l'arrêté de 1926 sont respectées, mais il a été fait certaines adjonctions relatives à la vente des boissons alcooliques dans les quartiers indigènes et à l'attribution de permis d'occuper aux Européens dans ces mêmes quartiers.

La vente des boissons alcooliques est interdite dans les agglomérations indigènes. Cette mesure de police qui paraît étrangère à une réglementation domaniale a été prévue dans le même esprit que celle qui interdit de louer des terrains dans un rayon de 20 km. d'un centre délimité pour établir un commerce et dont nous avons déjà parlé.

Des permis d'occuper peuvent être accordés dans des agglomérations indigènes à des Européens ou à des sociétés européennes à charge de construire à l'usage des indigènes des habitations en matériaux durables.

Les constructions faites sous ce régime ne peuvent être occupées que par des indigènes.

Cette autorisation donnée à des Européens de pouvoir construire dans des quartiers indigènes semble contraire aux dispositions des réglementations de 1910 et de 1926. Elle a été prise à la demande de certaines sociétés qui désiraient construire pour leur personnel indigène des habitations en matériaux durables qui seraient mises gratuitement à leur disposition ou vendues à tempérament. Dans son esprit, cette réglementation visait donc les logements à usage d'habitation.

Cependant, elle permit d'ouvrir dans des agglomérations indigènes, à Brazzaville, notamment (villages de Bacongo et de Poto-Poto), de nombreuses factoreries européennes gérées par des indigènes. Ces factoreries qui avaient de moindres frais, firent concurrence aux factoreries situées dans les quartiers européens dont beaucoup fermèrent pour aller s'installer dans des villages indigènes ; malgré l'interdiction, le propriétaire de la factorerie, généralement Grec ou Portugais, alla lui-même s'installer dans sa factorerie, qu'il exploita avec son gérant indigène.

Il est évident que ce n'était pas là le but poursuivi par la nouvelle législation.

Des terrains seront réservés, non seulement comme dans l'arrêté de 1926, à proximité des centres urbains créés, mais encore de ceux à créer.

6. *Arrêté du 13 avril 1932.* (Journal Officiel de l'A. E. F., 1932, p. 438). — Ce texte modifie celui du 13 septembre 1926 sur les deux points suivants :

Concessions autour des centres allotis. — Pour éviter la spéculation, l'arrêté de 1926 prévoyait qu'une même personne ne pourrait obtenir une concession de plus de 10 ha. dans un rayon de 3 km. autour des centres allotis ou en voie de formation. Le nouvel arrêté prévoit l'attribution à la même personne d'un autre lot de 10 ha. sous condition que le premier ait été mis en valeur et attribué à titre définitif.

Villages indigènes. — Exceptionnellement et lorsque l'enquête préalable en aura montré la nécessité ou tout au moins l'intérêt, les Lieutenants-Gouverneurs pourront autoriser, à la demande des titulaires, l'installation de villages indigènes sur les concessions rurales, provisoires ou définitives. Les concessionnaires ou propriétaires seront, dans ce cas obligatoirement tenus de ménager un accès au village. L'emplacement du village et le tracé de la voie d'accès qui devront être indiqués sur le plan joint à la demande, seront grevés d'une servitude de passage sans que l'administration soit tenue de ce chef à aucune indemnité ou compensation quelconque. Cette servitude sera maintenue tant que les indigènes resteront installés sur l'emplacement prévu, et quelque soit leur nombre. La surveillance administrative du village sera assurée dans les conditions habituelles par le chef de la subdivision où se trouve la concession. Tous les fonctionnaires ou agents de l'ordre administratif auront accès au village pour l'exercice de leurs fonctions.

Il peut sembler anormal de voir des dispositions d'ordre public, réglementant des villages, insérées dans un arrêté relatif au domaine privé ; cela s'explique par survivance de l'esprit des premières grandes concessions du Congo où les concessionnaires, croyant avoir des pouvoirs de police sur les indigènes, ont essayé à de nombreuses reprises, d'interdire aux agents administratifs l'accès des villages situés sur leurs concessions.

CHAPITRE III

Les grandes concessions au Congo Français

Dans un livre paru en 1887 où il se fait l'apologiste de la colonisation de l'ancien régime, M. Louis Pauliat montre comment la royauté française, de Louis XIII et de Richelieu, jusqu'à la Révolution, poursuivit, sans bourse délier, une politique de colonisation reposant uniquement sur les efforts des particuliers groupés dans des sociétés de capitaux, qu'on appela des compagnies à chartes, dont les principales furent :

Charte de la Compagnie de la Nouvelle France dite Canada (1628) ; Charte de la Compagnie des Iles d'Amérique (1635-1642) ; Charte de concession des Iles Lucayes, au Sieur d'Ogeron (1662) ; Charte de la Compagnie des Indes Occidentales (1664) ; Charte de la Compagnie Royale de Saint-Domingue (1698) ; Charte d'Occident (1717).

Les gouvernements colonisateurs de cette époque (anglais, hollandais), employèrent les mêmes procédés : la plus

ancienne des compagnies à chartes fut celle des Marchands aventuriers de Londres (1407). On peut encore citer l'Hudson Bay Cy ; l'East Lloyd Cy ; la Compagnie Hollandaise des Indes Orientales.

Les compagnies françaises ne survécurent pas à la Révolution ; les chartes des vieilles compagnies hollandaises ou anglaises furent rachetées par l'Etat au cours du XIX^e siècle.

A la fin du XIX^e siècle, quand l'expansion coloniale des peuples d'Europe se partagea les terres disponibles du continent africain, les gouvernements cherchant à faire de moindres frais, l'idée des compagnies de colonisation revint à l'ordre du jour. C'est ainsi que de 1881 à 1899 furent créées dans beaucoup d'Etats de nouvelles compagnies à chartes (British North Borneo Cy, Royal Niger Cy, Imperial British, East Africa Cy, British South Africa Cy, Compagnie Allemande de la Nouvelle Guinée, Compagnie de l'Est Africain Allemand, Compagnie Portugaise du Mozambique, Association Internationale du Congo, etc.).

En France également cette idée de compagnies de colonisation recrutait de nombreux adeptes et, le 21 janvier 1893, M. Etienne s'en fit le champion devant le Conseil Supérieur des Colonies. Le projet défendu était la résurrection des grandes compagnies à charte de l'ancien régime, auquel l'Etat abandonnait tous ses droits de gouvernement et dont il n'exigeait aucune clause de mise en valeur. Au sein du Conseil des objections se firent jour. On trouva d'une part que les droits abandonnés aux compagnies constituaient des prérogatives que l'Etat ne pouvait pas céder et que, d'autre part, la forme dans laquelle ces concessions devaient être accordées (décrets simples), n'était pas régu-

lière, qu'une loi était nécessaire pour poser le principe et que chaque cas particulier devait être réglé en Conseil d'Etat.

Ces critiques furent mises en relief dans une brochure de M. Paul Cauwès intitulée : « Les nouvelles compagnies de colonisation privilégiées ». L'auteur arrive à cette conclusion (p. 34) : « Il y a une mission que l'Etat et rien que lui peut poursuivre et accomplir, celle d'élever par degrés à notre civilisation les peuples de culture inférieure ou même celle plus modeste de les arracher à la barbarie, de leur procurer le bienfait de mœurs plus douces et d'institutions régulières. »

Cependant, un projet de loi fut déposé par M. Freycinet, mais n'aboutit pas.

SECTION I

Attribution des grandes Concessions

1. — *Comment et à qui elles furent attribuées.* — En 1893, M. Delcassé, ministre des Colonies, estimant qu'il fallait agir, prit sur lui d'attribuer de grandes concessions par simple décret.

Le 20 septembre 1893 il passa une convention avec M. Verdier, négociant à La Rochelle, approuvée par décret du 21 octobre 1893 (B. O. C. 1893, p. 884) lui accordant pendant 30 ans, une concession forestière en Côte d'Ivoire, portant sur une superficie de 3 millions d'hectares. Cette concession ne comportait l'abandon d'aucune prérogative gouvernementale.

Le 30 octobre 1893, le même ministre passa avec M. Dausmas une convention lui concédant pour 30 ans, le droit d'exploiter les territoires situés dans le bassin supérieur de l'Ogoué (Gabon) et portant sur 11 millions d'hectares. Cette convention approuvée par décret du 17 novembre 1893 (B. O. C. 1893, p. 919) est conçue en termes ambigus sur certains points. Cependant, le concessionnaire a « la disposition exclusive et gratuite de toutes les installations officielles » et « le droit d'assurer par ses propres moyens la sécurité et la protection de ses établissements », ce qui laisse croire que, dans la zone concédée, il se substituera à l'administration.

Les dispositions de ces actes de concession ne furent connues qu'en 1896 par les protestations des colons et commerçants installés antérieurement et auxquels les nouveaux concessionnaires portaient préjudice. Les Chambres de Commerce de Bordeaux et de Marseille se firent les porte-paroles de ces commerçants. Des débats eurent lieu à la Chambre des Députés, et, le Ministre des Colonies prétextant l'inexécution de certaines clauses du cahier des charges, prononça par arrêté la déchéance des concessionnaires. Ceux-ci réclamèrent contre cette décision par voie contentieuse, et, par arrêt du Conseil d'Etat du 5 mars 1897, les arrêtés du Ministre furent cassés.

A la même époque une Commission fut nommée au Sénat dont M. Pauliat fut le rapporteur. Le 12 juillet 1897 il déposa son rapport qui concluait à l'attribution de grandes concessions, par décrets en Conseil d'Etat, où seraient définies les obligations du concessionnaire.

Ce projet ne fut pas discuté.

Pendant ce temps, le Congo Belge, sous l'impulsion de son souverain, expérimentait toutes les formules de mise en valeur (colonisation d'Etat, sociétés privilégiées, sociétés concessionnaires,, collaboration de l'Etat et des sociétés, etc...) et, à l'exemple des Belges, le monde des affaires français, porta subitement un gros intérêt aux produits coloniaux du centre africain (caoutchouc, ivoire, etc...). Des demandes de concessions arrivèrent nombreuses au Ministère. Le Ministre n'attendit pas le vote du projet de loi en instance au Sénat ; en Juillet 1898, il institua une Commission qui devint la « Commission des Concessions Coloniales » et qui fut chargée d'examiner les demandes.

Cependant, avant toute attribution de concessions, il parut nécessaire d'organiser le régime des terres au Congo. C'est ainsi qu'au début de 1899 une série de décrets vint réglementer cette question dont le plus important est le décret du 28 mars 1899, qui fixa la procédure d'attribution des terres domaniales et spécifia que les concessions d'une superficie supérieure à 10.000 hectares ne pouvaient être accordées que par décret avec cahier des charges, sur rapport du Ministre des Colonies, après avis de la Commission des Concessions.

De 1899 à 1900, 40 Sociétés se virent ainsi attribuer, au Congo Français, 70 millions d'hectares environ.

Les concessions furent tout d'abord octroyées par décret à des particuliers, qui devaient, dans un court délai, se substituer une société anonyme. L'autorisation de substitution était donnée par arrêté ministériel.

Voici dans l'ordre chronologique, les sociétés auxquelles des concessions furent accordées :

NOM DE LA SOCIÉTÉ	DATE [du décret	NOM du premier concessionnaire	DATE de l'arrêté de substitution
1. Compagnie propriétaire du Kouilou-Niari	20-4-1893	Le Châtelier	
2. Société commerciale et agricole du Haut-Ogooué	17-11-1893	Daumas	
3. Société de l'Afrique Française	28-3-1899	Ritaine-Descamps	12-7-1899
4. Compagnie de l'Ekela-Sangha	31-3-1899	Guynet	4-7-1899
5. Société des Produits de la Sangha-Lipa-Ouessou	Id.	Mestayer	12-7-1899
6. Société commerciale et coloniale de la Kadeï-Sangha	Id.	Nouzaret	24-7-1899
7. Compagnie de la Sangha	Id.	Campagne	Id.
8. Compagnie Française du Haut-Congo ..	Id.	Tréchet frères	3-6-1899
9. Société de l'Afrique Equatoriale	Id.	Bernain	27-6-1899
10. Société de l'Ibenga	5-4-1899	Raverat	Id.
11. Compagnie des Caoutchoucs et Produits de la Lobaye	Id.	Cordonnier	3-7-1899
12. Compagnie Française du Congo	Id.	Desbrières	Id.
13. Compagnie de la Kadeï-Sangha	15-4-1899	Gazengel	27-6-1899
14. Société de la Haute-Sangha	Id.	P. Durand	4-7-1899
15. Société agricole, commerciale et industrielle de la Léfini	Id.	Bouvier	21-12-1899
16. Société commerciale de l'Alima	Id.	Decourcelle	24-7-1899
17. Compagnie de l'Ogooué-Ngounié	Id.	Gazengel	27-6-1899
18. Société coloniale du Baniembé	25-4-1899	David	24-7-1899
19. Compagnie franco-congolaise de la Sangha	12-5-1899	Delineau	12-7-1899
20. Société de la Mpoko	Id.	Gratry	9-8-1899
21. Société l'Alimaïenne	19-5-1899	Cousin	27-12-1899
22. Compagnie française du Congo Occidental	26-5-1899	Vergnes	24-7-1899
23. Compagnie coloniale du Fernan-Vaz ..	Id.	Izambert	25-4-1900
24. Société commerciale et agricole du Setté-Cama	Id.	Dewès	11-8-1899
25. Compagnie de la N'kémé-N'kéné	Id.	Romaire	12-7-1899
26. Compagnie de la Haute-Ngounié	2-6-1899	Gén. Leplus	11-9-1899
27. Société des factoreries de N'djolé	9-6-1899	Monthaye	30-12-1899
28. Compagnie commerciale de colonisation du Congo Français	Id.	C ^e française du Congo	24-8-1899
29. Société de l'Ongomo	Id.	Jobet	25-8-1899
30. Société de la Sangha Equatoriale	19-6-1899	Emile Collas	24-7-1899
31. Compagnie coloniale du Gabon	16-7-1899	Sté du Bas-Ogooué	16-7-1899
32. Compagnie du Kouango (rive gauche) ..	Id.	De la Révélière	21-6-1900
33. Compagnie de la Mobaye	Id.	E. Martin	18-12-1899
34. Société de la Kotto	Id.	Genestal	19-10-1899
35. Compagnie de la Mambéré-Sangha	Id.	Normandin	9-11-1899
36. Société du Littoral Bavili	22-7-1899	Bazenet	11-1-1901
37. Compagnie de la Ngoko-Ouessou	29-7-1899	Paquier	18-11-1899
38. Société des Sultanats du Haut-Oubangui	1-9-1899	Bouchard	21-12-1899
39. Compagnie du Kouango (rive droite) ..	16-11-1899	Seguin	6-1-1900
40. Compagnie de l'Oubangui-Ombella	6-12-1899	Laroche	16-3-1900
41. Société Bretonne du Congo	Id.	De Kergariou	19-5-1900
42. Société Française de l'Ouhamé et Nana	21-2-1900	De Behagle	10-5-1900

MONTANT du capital social	SUPERFICIE de la concession	COLONIE	OBSERVATIONS
Francs	Hectares		
	2.735.000		Attribués en toute propriété.
1.000.000	11.600.000	Moyen- Congo	Abandon décret du 20 juillet 1930.
700.000	935.000	Gabon	Dissoute par décret du 6-10-1902.
		Moyen- Congo	
1.500.000	1.000.000	Id.	Fusion Kadeï-Sangha A. M. 6-11-1902, C.F.S.O.
600.000	1.800.000	Id.	Fusion Ngoko-Ouesso lettre minist. 6-5-04, C.F.S.O.
800.000	650.000	Id.	Abandon décret du 20-6-1910, C.F.S.O.
2.000.000	530.000	Id.	Id.
1.200.000	3.600.000	Id.	Expiration en 1929.
1.500.000	3.385.000	Id.	Dissoute par décret du 12-6-1904.
2.000.000	1.500.000	Id.	Abandon décret du 20-6-1910, C.F.S.O.
1.500.000			
1.500.000	3.240.000	Id.	Id.
1.000.000	4.300.000	Id.	Id.
1.200.000	1.070.000	Id.	Fusion Ekela-Sangha A. M. 6-11-1902.
1.200.000	1.300.000	Id.	Abandon décret du 20-6-1910, C.F.S.O.
1.200.000	1.370.000	Id.	Expiration en 1929.
1.200.000	2.020.000	Id.	Id.
500.000	3.350.000	Gabon	Abandon décret du 8-9-1911.
700.000	360.000	Moyen- Congo	Abandon décret du 20-6-1910, C.F.S.O.
600.000	380.000	Id.	Dissoute par décret du 29-3-1902.
1.200.000	1.390.000	Id.	Abandon décret du 20-6-1910, C.F.S.O.
800.000	830.000	Id.	Expiration en 1929.
1.800.000	2.000.000	Gabon	Abandon décret du 27-2-1911.
1.500.000	1.730.000	Id.	Id.
1.200.000	1.900.000	Id.	Id.
700.000	120.000	Moyen Congo	Expiration en 1929.
1.000.000	700.000	Gabon	Abandon décret du 8-9-1911.
600.000	420.000	Id.	Id.
1.000.000	1.240.000	Moyen- Congo	Passé à l'Allemagne en 1911.
800.000	820.000	Id.	Expiration en 1929.
800.000	549.000	Id.	Passé à l'Allemagne en 1911.
600.000	400.000	Gabon	Dissoute par décret du 29-3-1902.
1.200.000	1.000.000	Oubangui	Abandon décret du 18-7-1911.
1.000.000	800.000	Id.	Abandon décret du 23-2-1912.
2.500.000	800.000	Id.	Abandon décret du 1-6-1918.
600.000	560.000	Moyen- Congo	Abandon accord allemand 26-3-1914.
600.000	280.000	Gabon	Abandon décret du 27-2-1911.
1.250.000	2.400.000	Oubangui	Fusion Sangha-Lipa-Ouesso, lettre minist. 6-5-1904, C.F.S.O.
9.000.000	14.000.000	Id.	Abandon partiel décret 1-6-1918.
1.125.000	1.400.000	Id.	Abandon total décret 3-11-1922.
800.000	700.000	Id.	Abandon décrets des 18-7-1911 et 4-7-1921.
300.000	300.000	Moyen- Congo	Dissoute par décret du 29-3-1902.
2.000.000	3.200.000	Oubangui	Abandon décret du 20-6-1910, C.F.S.O.
			Abandon décret du 1-6-1918.

2. — *Le décret de concession et le cahier des charges.* — Ces concessions furent accordées aux conditions fixées par décret et dans un cahier des charges sensiblement les mêmes pour tous les concessionnaires.

Nous allons prendre comme exemple pour les analyser, le décret et le cahier des charges relatifs à la Société Française du Haut Congo, une des rares sociétés qui arriva au terme de sa concession.

Décret du 31 mars 1899, accordant à MM. Tréchet Frères une concession territoriale au Congo Français suivi d'un arrêté autorisant la substitution aux concessionnaires de la Société dite « Compagnie Française du Haut Congo » (B. O. C. 1899, p. 896). Le décret comprend 5 titres et 19 articles.

Le titre I définit le but de la concession : les territoires sont concédés pendant 30 ans pour coloniser et mettre en valeur les terres domaniales aux conditions d'un cahier des charges.

Le titre II soumet l'attribution définitive de la concession à la constitution d'une société anonyme dont le siège devra être en territoire français et les trois quarts des membres du Conseil d'Administration de nationalité française.

Le titre III stipule les conditions de la concession :

Paiement d'une redevance annuelle par la Société dont le taux augmente pour devenir fixe à partir de la onzième année.

Participation de l'Administration aux bénéfices dans la limite de 15 % comme fixé au cahier des charges.

Toute terre mise en valeur devient propriété de la société mais ne peut être louée ou vendue qu'après autorisation administrative.

La Colonie peut reprendre les terres dont elle aura besoin pour les services publics, soit à titre gratuit si la propriété n'est pas encore à titre définitif, soit moyennant indemnité si le concessionnaire a fait des dépenses sur le terrain ou bien en est devenu propriétaire.

Si la société a fait des travaux d'intérêt général, l'administration peut en prescrire la remise au domaine.

Le titre IV définit certaines obligations d'ordre général :

Réserve des droits coutumiers des indigènes (habitation, pâturages, culture, forêts, chasse, pêche, etc...) ; ces droits réservés ne peuvent être cédés qu'avec autorisation du Gouverneur. Les concessionnaires doivent respecter les mœurs, l'organisation politique et religieuse des indigènes. Les conflits avec les indigènes sont soumis à l'Administrateur avec appel au Gouverneur : c'est là un cas de survivance de la théorie de l'administrateur juge.

Les représentants de la société à la colonie doivent avoir les pouvoirs nécessaires à l'exécution du cahier des charges ; les agents du concessionnaire doivent, sauf autorisation du Gouverneur, être de nationalité française.

Le commerce des armes à feu est interdit, sauf autorisation du Gouverneur pour les armes de traite. Des agents de l'administration pourront être installés dans les établissements de la société ; si le personnel est demandé par le concessionnaire, il est payé par lui, s'il est imposé d'office, c'est la colonie qui le paie.

Un agent délégué par le Gouverneur surveillera l'exécution du cahier des charges.

Le titre V se réfère à des clauses diverses.

Toute cession doit être autorisée par l'Administration, la déchéance pour inexécution des obligations sera prononcée par décret après mise en demeure.

Cahier des charges annexé au décret du 31 mars 1899 accordant à MM. Tréchet Frères une concession territoriale au Congo Français (B. O. C. 1899, p. 903).

Le cahier des charges développe et complète les principes posés par le décret. Il comporte également 5 titres :

Titre I. — EXPLOITATIONS ET MISE EN VALEUR DES TERRES
CONCÉDÉES

Droits conférés aux concessionnaires. — Exploitations agricole, forestière et industrielle des terres concédées sous réserve des lois et règlements notamment en ce qui concerne le domaine public, les forêts et les mines.

Terrains réservés. — Le domaine public ; les terrains sur lesquels les tiers ont des droits acquis ; les terrains réservés aux indigènes ; 1/20^e de la concession est réservé pour permettre au Gouverneur de procéder à de petites concessions de terres par lots de 5.000 hectares au maximum.

Délimitation. — En cas de contestation avec les indigènes ou des tiers, il sera procédé contradictoirement à la délimitation des terrains leur appartenant.

Les rectifications de frontières n'entraîneront aucune indemnité.

Coupe de bois pour chauffage des bateaux. — Les bords des rivières jusqu'à 1 km. de la rive sont frappés d'une servitude de coupe de bois au profit des bateaux dûment autorisés par le Gouverneur.

Servitudes de passage et autres. — Pour les besoins de police les agents de l'administration peuvent passer partout. La colonie a également le droit d'extraire des matériaux pour les besoins des travaux publics.

Culture des plantes à caoutchouc. — Le concessionnaire devra planter et entretenir 150 pieds de plantes à caoutchouc par tonne de ce produit exporté.

Exploitation des terres concédées. — La société devra entretenir un certain nombre de factoreries convenablement réparties sur le territoire.

Mise en valeur des terres. — Seront considérées comme mises en valeur :

Les terres occupées sur 1/10 de leur superficie par des constructions ; les terres plantées en cultures riches (cacao, vanille, café, caoutchouc, indigo, etc.) sur 1/20 de leur surface ; les terres cultivées en cultures vivrières (riz, mil, manioc, etc) sur 1/10 de leur superficie ; les pâturages sur lesquels le concessionnaire aura entretenu pendant cinq ans deux têtes de gros bétail ou quatre têtes de petit par 10 hectares ; les parties de forêt de 100 ha. au minimum où le caoutchouc aura été récolté régulièrement pendant cinq ans à raison de 20 pieds à l'hectare qui devront être entretenus après attribution sous peine de retour à l'Etat ; la domestication des éléphants à raison de 100 ha. par tête d'éléphant domestiqué.

Forme et position des lots de terres attribués aux concessionnaires. — Les limites naturelles (crêtes, cours d'eau, lisières de forêts, voies de communication, etc.) seront utilisées de préférence comme limites. La plus grande lon-

gueur ne pourra dépasser trois fois la largeur du lot. Les lots ne pourront avoir plus de la moitié de leur longueur le long d'une voie de communication.

Constatacion de mise en valeur. — Elle est faite aux frais du concessionnaire mais sans indiquer de procédure. L'immatriculation est obligatoire.

Titre II. — SERVICE DE NAVIGATION A VAPEUR

Matériel de navigation. — Le concessionnaire devra mettre en service dans un délai de deux ans trois petits bateaux à vapeur d'un type propre à la navigation sur le Congo, capable de porter 5 tonnes à 7 nœuds avec tirant d'eau de 0 m. 50. Ces bateaux sont affectés aux transports du concessionnaire à partir du Stanley-Pool. La colonie pourra utiliser pour les besoins administratifs la moitié du chargement de chaque bateau. Le transport de la poste est gratuit. En cas d'expédition militaire, la réquisition des bateaux est possible.

Service de la navigation. — Quand des transports ont lieu pour le compte de l'administration, le Gouverneur fixe la date des départs des bateaux et les points d'escales.

Propriété des bateaux. — La propriété des bateaux se rattache à la concession, ils ne peuvent être vendus, ni être mis en gage.

Garantie d'exécution. — Si le concessionnaire reste deux ans sans assurer le service, il est passible d'une amende de 10 à 10.000 francs.

Tarif. — Le tarif de montée est le double du tarif de descente qui est calculé par myriamètres.

Cession du service de navigation. — L'autorisation administrative est nécessaire et si le service est cédé à une société de navigation, le concessionnaire est déchargé de toute responsabilité.

Titre III. — CLAUSES FINANCIÈRES

Redevance annuelle. — Elle doit être payée avant le 1^{er} mars de chaque année.

Participation aux bénéfices. — S'il y a des bénéfices, la part de la colonie est payée dans le mois qui suit l'assemblée des actionnaires qui a approuvé les comptes.

Cession à des tiers. — L'autorisation administrative est nécessaire.

Contrôle de la gestion financière. — Le délégué du Ministre a le pouvoir d'un commissaire aux comptes dans une société anonyme.

Titre IV. — DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Expiration de la concession. — Les terres non mises en valeur font retour au domaine ; les installations doivent être enlevées dans un délai d'un an. Le Gouvernement a une possibilité de rachat avant expiration.

Cautionnement. — Il est constitué comme pour les marchés de l'Etat.

Arbitrage et expertise. — L'arbitrage est possible par un délégué de l'Etat et un délégué du concessionnaire. En cas de désaccord un tiers arbitre est désigné par le Président de la Cour d'Appel de Paris.

Domicile. — Le concessionnaire doit faire élection de domicile à Paris ou au chef-lieu de la Colonie.

L'Etat ne garantit pas la l'insécurité, l'émeute, la révolte, la guerre.

Titre V. — RACHAT, DÉCHÉANCE,
RETRAIT DE LA CONCESSION

Le prix de rachat total ou partiel est fixé par une Commission de 9 membres : trois désignés par le Ministre, trois par le concessionnaire, trois à l'unanimité des premiers ou par le Président de la Cour de Paris.

En cas de non-exécution des obligations, la déchéance est prononcée après une mise en demeure obligatoire. La concession sera mise alors en adjudication.

Retrait de la concession. — En cas de non plantation de caoutchouc, un retrait de concession peut être effectué à raison de 40 ha. par mille pieds manquants.

SECTION II

La vie des Sociétés concessionnaires

Les concessions avaient été accordées en France, sur une carte du Congo très certainement inexacte et sans obligations préalables pour le concessionnaire, de reconnaître le terrain demandé et d'en dresser lui-même une délimitation en fournissant un plan.

Les limites étaient définies par des coordonnées géographiques et, pour permettre l'évacuation des produits, la concession portait généralement sur le bassin d'une rivière.

Le pays était très peu habité et le capital des sociétés insuffisant. Aussi, en prenant contact avec la réalité, certaines sociétés furent déçues. Les terrains constitués par des marécages ne présentaient que des ressources inexploitable. Dès le début, cinq sociétés demandèrent résiliation de leur contrat après avoir perdu tout ou partie de leur capital social. Ce sont :

La Compagnie Franco-Congolaise de la Sangha. — Dans l'exposé de sa situation au Ministre des Colonies, cette Société explique que : « le territoire concédé est généralement en grande partie inondé, il est très peu habité. Tous les efforts faits, tant pour la pénétration de la concession que pour sa mise en valeur sont restés inévitablement stériles. Une plus longue expérience aurait certainement pour résultat la perte totale du capital social de la compagnie déjà en partie dépensé. »

Faisant droit à la demande de la Société, le Ministre approuva la dissolution de cette compagnie par décret du 29 mars 1902. (B. O. C. 1902, p. 278).

Pour des raisons analogues, quatre autres concessionnaires obtinrent la résiliation de leur contrat :

La Compagnie Coloniale du Gabon, décret du 29 mars 1902 (B. O. C. 1902, p. 281) ; la Compagnie de l'Oubangui Ombella, décret du 29 mars 1902. (B. O. C. 1902, p. 283) ; la Société de l'Afrique Française, décret du 6 octobre 1902. (B. O. C. 1902, p. 1.045) ; la Société de l'Afrique Equatoriale, décret du 12 juin 1904. (B. O. C. 1904, p. 560).

Dès la fondation des sociétés, le caoutchouc, principal produit d'exportation, subit une crise. Pour diminuer leur déficit et leurs frais d'administration, certains concessionnaires furent amenés à envisager l'éventualité d'une exploitation commune et d'une fusion. D'autre part le régime des grandes concessions ne présentait pas tous les avantages escomptés et aboutissait à l'immobilisation sans mise en valeur de superficies énormes.

Il était donc de l'intérêt de l'Etat de faciliter la fusion des sociétés qui, en groupant leurs efforts sur une superficie moindre, libérerait ainsi une partie du territoire.

Par arrêté ministériel du 6 novembre 1902, la Compagnie de l'Ekela Sangha fut autorisée à fusionner avec la Compagnie de la Kadeï-Sangha qui devint la Société de l'Ekela Kadeï-Sangha.

La Compagnie de la N'Goko-Ouessou et la Société des Produits de la Sangha-Lipa-Ouessou furent autorisées par lettre du 6 mai 1904 à prendre le nom de Compagnie de la N'Goko-Sangha qui par la suite devint la Société Congo-Cameroun. En 1925, cette Société abandonna les droits qu'elle tenait de la concession contre l'attribution de certains terrains en toute propriété et le monopole d'exploitation du caoutchouc sur la superficie concédée. Elle céda ce monopole à la compagnie Forestière Sangha Oubangui (décret du 30 août 1925).

Dès 1900, certaines sociétés profitant des dispositions du cahier des charges le permettant, créèrent un service commun de transport de marchandises et, par arrêté du 15 octobre 1900 (B. O. C. 1900, p. 1.358), le Ministre des Colonies approuva la substitution de la Compagnie de Navigation et Transports « Congo-Oubangui » aux Sociétés de

la Mobaye et de la Koto et à la Compagnie des Sultanats du Haut-Oubangui, pour l'exécution des obligations prévues par le titre du cahier des charges relatif à la navigation à vapeur.

Par la même procédure que ci-dessus, le 15 janvier 1901 (B. O. C. 1901, p. 398), le Ministre autorisa la rétrocession à la Société des Messageries Fluviales du Congo, des services de navigation à vapeur des sociétés suivantes :

Compagnie Agricole, Commerciale et Industrielle de la Léfini ; Compagnie de la N'kémé-N'keni ; Compagnie Française du Congo ; Compagnie des Caoutchoucs et Produits de la Lobaye ; Compagnie Française de l'Oubangui-Ombella ; Société de l'Afrique Equatoriale ; Société de l'Afrique Française ; Compagnie de l'Ekela-Sangha ; Compagnie de la Kadeï-Sangha ; Compagnie Franco-Congolaise.

En 1904, la Compagnie Commerciale et Coloniale de la Kadeï-Sangha et la Société de la Haute Sangha tentèrent une exploitation en commun. Les résultats furent satisfaisants et, en 1908, les sociétés suivantes vinrent s'agglomérer à ce premier groupe :

Société de l'Ekela Kadeï Sangha, Société de la Lobaye ; Société de la M'poko ; Compagnie Française du Congo ; Compagnie de la Sangha et Société Bretonne du Congo.

En 1909, l'exploitation en commun permit de réaliser quelques bénéfices ; d'autre part, l'Etat avait des difficultés d'ordre international (liberté du commerce, trafic des armes) ; enfin, il existait d'autres difficultés du côté des indigènes dont les mœurs n'étaient pas respectées par les colons. Cette conjonction d'intérêts divers aboutit à la signature des conventions du 13 juin 1910, approuvées par

décret du 20 du même mois (B. O. C. 1910, p. 844) passées avec les sociétés précédemment énumérées ainsi qu'avec la Société Coloniale du Baniembé, la Société de l'Ibenga et la Société de la Sangha Lipa Ouessou. Les concessionnaires faisaient abandon de tous les droits et avantages accordés en 1899 et étaient exonérés des obligations qui leur incombaient tant par le décret que par le cahier des charges. Ils se voyaient confirmer la propriété des terres octroyées jusqu'à ce jour.

Chaque société avait la faculté de choisir dans la limite des territoires abandonnés et après entente avec l'administration, 10.000 ha. par lots de 10 à 1.000 ha. pour faire des cultures vivrières. Il était octroyé à chaque société le privilège de l'exploitation du caoutchouc sur les territoires concédés, pendant dix ans, avec attribution définitive des superficies aménagées et exploitées méthodiquement ; pendant une nouvelle période de dix ans, l'exploitation du caoutchouc était concédée sur dix fois la surface des terrains aménagés.

Chaque société devait payer une redevance de 4.000 fr. par an ; l'Etat avait une part de 15 % sur les bénéfices et en cas de liquidation, devait recevoir 15 % de l'excédent de l'actif sur le passif.

Les droits des indigènes étaient réservés.

La société qui devait se substituer aux sociétés précédentes devait être constituée selon la loi française ; son siège social devait être en territoire français et les trois quarts des membres du Conseil d'Administration de nationalité française. Cette nouvelle Société prit le nom de Compagnie Forestière Sangha Oubangui (C. F. S. O.).

Une nouvelle convention du 29 décembre 1920 (B. O. C., 1920, p. 2512), approuvée par décret du 30 du même mois, vint réduire la superficie des terres à choisir par la C. F. S. O. de 110.000 à 50.000 hectares : 10.000 hectares de palmeraies au Gabon, 10.000 hectares de palmeraies au Moyen-Congo, 30.000 hectares de terres à choisir dans la colonie du Moyen-Congo et un certain nombre de lots de terrains aux terminus et le long de la ligne en projet du chemin de fer Congo-Océan.

Le monopole d'exploitation du caoutchouc sur une superficie de 17 millions d'hectares située au nord du Moyen-Congo et au sud de l'Oubangui, fut octroyée pour quinze ans moyennant le paiement à l'Etat d'une redevance dont le montant variait avec le prix de vente du caoutchouc en Europe. Cette allocation devait constituer les ressources d'une caisse de compensation destinée à rémunérer la main d'œuvre indigène.

En 1925, la Compagnie Française Congo-Cameroun, citée plus haut, vint s'agglomérer à la C. F. S. O.

Dans le but de réaliser un groupement analogue à celui de la C. F. S. O., quatre Sociétés passèrent avec le Ministre des Colonies, le 24 février 1911, des conventions approuvées par décret du 27 du même mois (B. O. C., 1911, p. 251 à 263), par lesquelles elles faisaient abandon de leurs droits en échange d'avantages fixés par un cahier des charges analogue à celui de la C. F. S. O. Ces quatre Sociétés sont : la Société Agricole et Commerciale du Setté-Kama, la Compagnie Coloniale du Fernan-Faz, la Compagnie Française du Congo Occidental, la Société du Littoral Bavili.

Elles obtenaient une superficie de 115.000 hectares à

choisir par lots de différentes grandeurs dans les limites des anciennes concessions.

Ces quatre sociétés se groupèrent en un même organisme fondé le 18 août 1911, qui s'appela la Société Agricole et Forestière pour l'Afrique. Le Ministre refusa de reconnaître cette substitution et une requête introduite en Conseil d'Etat par la Société fut rejetée en 1920. Mais en fait la liquidation des quatre sociétés a été opérée et la société nouvelle eut la jouissance des terrains accordés en 1911 en toute propriété.

Cette politique de cantonnement des concessions sur des terrains moins étendus se continua pendant les années qui précédèrent immédiatement la guerre.

C'est ainsi que la Société de la Haute Ngounié par convention du 8 septembre 1911 approuvée par décret du même jour (B. O. C., 1911, p. 1.124), abandonna sa concession contre l'octroi en toute propriété de 50.000 hectares par lots de 10.000 hectares au maximum, et la concession pour dix ans, de l'exploitation forestière, sur une bordure de cinq kilomètres, des berges, des rivières et lacs de l'ancienne concession. En 1913 le Ministre des Colonies autorisa cette Société à céder ses droits à M. Quillard.

La Société des factoreries de N'Djolé, par convention du 8 septembre 1911 (B. O. C., 1911, p. 1.113), approuvée par décret du même jour, abandonna sa concession, contre l'octroi de 15.000 hectares en toute propriété et la concession de droits forestiers analogues à ceux de la société précédente. En 1924, le Ministre autorisa la cession des droits de cette société à la Compagnie d'exploitation forestière africaine.

Par convention du 8 septembre 1911 approuvée par décret du même jour (B. O. C., 1911, p. 1.119), la Compagnie de l'Ogooué Ngounié abandonna sa concession moyennant des avantages analogues à ceux des deux sociétés précédentes.

Des tractations étaient en cours entre l'administration et les sociétés « Société de la Sangha Equatoriale » et « Compagnie Commerciale de Colonisation du Congo français », en vue de l'abandon de leurs concessions quand le traité entre la France et l'Allemagne de 1911 fit passer en zone allemande la totalité du territoire de ces Sociétés.

Par convention du 1^{er} février 1912 (B. O. C. 1912, p. 394), la Compagnie de la Mobaye abandonna sa concession contre l'octroi en toute propriété de 50.000 hectares à choisir par lots de 10.000 hectares au maximum.

Par convention du 1^{er} juin 1918 (B. O. C., 1918, p. 842), la Société des Sultanats du Haut Oubangui abandonna les trois cinquièmes de sa concession sans aucune compensation. En novembre 1922, elle fit abandon du reste dans les mêmes conditions.

SECTION III

Le contrôle des Sociétés concessionnaires

1. *Organisation du contrôle.* — Le contrôle prend sa source dans l'article 13 des décrets de concessions de 1899 où il est dit « le Gouverneur de la Colonie ou un agent délégué par lui sera chargé, en qualité de Commissaire du Gou-

vernement de surveiller la bonne exécution du cahier des charges et l'observation des dispositions du présent décret.

Le décret du 5 juillet 1902 (B. O. C., 1902, p. 639), créa à Brazzaville un Commissaire spécial chargé des relations avec les Sociétés concessionnaires et de leur contrôle. Un arrêté du Commissaire général du Congo du 1^{er} octobre 1902 (Bulletin officiel administratif du Congo Français, 1902, p. 300) définit ainsi les attributions du Commissaire spécial :

Veiller à l'exécution du cahier des charges et des engagements de la Société vis à vis de la Colonie ; donner son avis en cas de dérogation aux conventions ; examiner l'éventualité d'exécution de travaux publics ; veiller aux délimitations des concessions et à l'établissement des cartes ; déterminer les réserves indigènes ; centraliser les réclamations et en examiner le bien fondé.

Une mission d'inspection fut confiée à M. de Brazza qui aboutit à une réorganisation administrative du Congo par décret du 11 février 1906 (B. O. C., 1906, p. 136). Ce décret en son article 13 dit que le contrôle des concessions sera organisé par arrêté du Commissaire général au Congo approuvé par le Ministre des Colonies ; il place à la tête de ce service le Commissaire spécial institué en 1902.

Dans les instructions d'application de ce décret, le Ministre définit les relations entre les autorités locales et les sociétés concessionnaires. Il invite le Commissaire général à prévoir plusieurs agents pour le contrôle et à veiller à la constatation des faits entraînant la déchéance des concessionnaires.

Par arrêtés des 20 mai et 27 juin 1906 (Bulletin officiel administratif du Congo français, 1906, p. 271, 273 et 366),

le Commissaire général organisa le contrôle et donna aux Inspecteurs chargés de ce service la qualité d'officiers de police judiciaire.

De nombreux conflits s'élevèrent entre les inspecteurs et les sociétés ; des instructions furent données qui limitèrent l'action de ces fonctionnaires et firent du Commissaire spécial un simple agent centralisateur de renseignements.

Un décret du 8 septembre 1908 (B. O. C., 1908, p. 810) confirma l'organisation du contrôle dans le sens des arrêtés de 1906, mais ce décret se comprend assez mal car il ne tient pas compte de la situation de fait créée par les instructions précitées.

Aussi, les dispositions du décret de 1908 restèrent-elles lettre morte et un décret du 1^{er} août 1916 (B. O. C., 1916, p. 904) supprima les emplois de Commissaire spécial et d'Inspecteurs du contrôle des Sociétés concessionnaires. Ces fonctions furent désormais remplies par les Lieutenants-Gouverneurs, les Inspecteurs des affaires administratives et les Chefs de circonscription. Les renseignements furent centralisés par un bureau du Gouvernement général, Direction des Affaires Economiques.

2. — *Fonctionnement du contrôle.* — Deux phases ont marqué le fonctionnement de ce service ; le contrôle mobile, le contrôle permanent.

Jusqu'en 1908, le contrôle fut exercé par des Inspecteurs spéciaux qui allèrent sur place constater l'exécution du cahier des charges. Tous les ans un certain nombre de sociétés étaient vérifiées, de nombreuses causes de déchéances étaient relevées et signalées, mais n'aboutirent jamais à la déchéance des sociétés.

Les réclamations des concessionnaires se firent nombreuses, et des instructions du 25 juillet 1908 organisèrent le contrôle permanent.

Ces instructions furent concrétisées dans le décret du 1^{er} août 1916 qui remplaça les agents mobiles du contrôle par des fonctionnaires de la hiérarchie ordinaire administrative.

Dans leurs rapports annuels ces agents eurent un cadre réservé au contrôle des sociétés concessionnaires. Les rapports furent centralisés à la Direction des Affaires Economiques.

3. — *Résultats obtenus.* — La première formule du contrôle mobile permettait aux agents spécialisés de ce service, de faire des constatations précises qui auraient pu servir de base à des actes de déchéance si l'administration l'avait voulu.

Les rapports des fonctionnaires chargés du contrôle permanent ne permirent jamais d'étayer une action contentieuse et de passer aux mesures de coercition pour faire respecter le cahier des charges.

Cette carence de l'administration envers les sociétés concessionnaires, donna aux fonctionnaires chargés du contrôle le sentiment de leur impuissance et de l'inutilité de leurs efforts.

Le contrôle qui aurait dû être le rouage principal du système de colonisation par les sociétés concessionnaires, n'eut jamais aucune efficience et, bien qu'en fait il ait disparu depuis longtemps, il ne prend fin en droit qu'en 1929, date de l'expiration des concessions.

SECTION IV

La liquidation des grandes concessions

1. *Les concessions attribuées en 1899.* — A la veille de l'échéance du terme pour lequel avaient été octroyées les concessions de 1899, il restait six sociétés sur quarante qui avaient duré jusqu'au bout : la Société de l'Ongomo ; la Société agricole, commerciale et industrielle de la Lefini ; la Société agricole et commerciale de l'Alima ; la Compagnie de la N'Kémé N'Kenî.

Ces trois dernières sociétés, bien qu'ayant conservé leur personnalité juridique, vis à vis de l'administration, avaient réalisé une fusion de fait sous la dénomination : Al-Ké-Lé.

La Société l'Alimayenne et la Compagnie Française du Haut-Congo. — L'Alimayenne avait conservé sa personnalité de droit mais était en fait devenue filiale de la C. F. H. C.

La procédure de constatation des droits des sociétés concessionnaires à l'expiration de leur concession fut précisée par une circulaire du Gouverneur général de l'Afrique Equatoriale Française aux chefs de circonscription sur le territoire desquels se trouvaient les terrains sollicités.

Société de l'Ongomo. — Fondée le 13 juillet 1899 au capital de 1.200.000 francs, cette société avait obtenu la concession du bassin de la Nianga.

En 1905, elle avait liquidé son capital social et ses dirigeants avaient changé plusieurs fois.

Vers 1908, elle essaya de s'entendre avec la Compagnie propriétaire du Kouilou Niari.

Depuis 1909 une longue correspondance s'était engagée entre l'administration et les représentants de la société, mais, sans aucun résultat : insolvable, elle ne pouvait tenir ses engagements.

La concession est venue à expiration en 1929, aucune mise en valeur n'a été réalisée, aucune attribution de terrain en toute propriété n'a été faite.

Le groupe Al-Ké-Lé. — Ce groupe comprend les trois sociétés énumérées plus haut. La concession s'étendait sur les bassins des rivières dont elles portent le nom.

En 1929 et 1930, des arrêtés locaux constatèrent la cessation des droits des sociétés sur les concessions attribuées en 1899. D'autres arrêtés de même époque accordèrent aux sociétés du groupe des zones de protection pour l'exploitation du palmier à huile.

Après constat de la mise en valeur dans les termes du cahier des charges de 1899 et consultation de la Commission des Concessions Coloniales, ces sociétés se virent attribuer en toute propriété par arrêtés du 4 février 1936 (J. O. A. E. F., 1-3-36) quelques terrains situés à M'Pouya et à Makotimpoko.

Ces arrêtés ont épuisé les droits que les sociétés tenaient des décrets de 1899.

Compagnie Française du Haut Congo et Alimayenne. — La C. F. H. C. fut fondée en juin 1899, au capital de 2.000.000 de francs pour exploiter le bassin de la Likouala Mossaka et ses affluents.

La Société l'Alimayenne fut fondée en décembre 1899, au capital de 800.000 francs pour exploiter une partie du bassin de l'Alima.

Jusqu'en 1912, ces deux sociétés restèrent étrangères l'une à l'autre.

L'Alimayenne, après des alternatives diverses vit s'évanouir une partie de son capital social : en août 1912, la C. F. H. C. s'assura la majorité des actions et eut ainsi la majorité au Conseil d'Administration.

Depuis cette date, bien que les deux sociétés aient une individualité juridique distincte et une comptabilité propre, en fait, l'Alimayenne fut complètement dans les mains de la C. F. H. C.

Les concessions accordées vinrent à expiration en 1929, mais les sociétés avaient des droits à faire valoir sur de nombreux terrains mis en valeur.

Pour permettre la constatation de ces mises en valeur un certain délai était nécessaire et, le 24 mars 1929, il intervint un décret (B. O. C. 1929, p. 90) laissant le soin au Gouverneur général de déterminer par arrêté des zones de protection dans lesquelles devaient être réservés les droits des sociétés concessionnaires.

A ce décret il était joint une convention entre le Département et la C. F. H. C. qui donnait à cette société un monopole d'exploitation des oléagineux dans la zone de protection.

Une procédure analogue fut employée pour l'Alimayenne.

Les décrets créant les zones de protection furent prorogés jusqu'en 1935. Le 27 septembre 1935, un arrêté du Gou-

verneur général de l'A. E. F. (J. O. A. E. F. 1935, p. 890), accorda en toute propriété à la C. F. H. C., 183 terrains représentant une superficie globale de 259.800 hectares.

Cette attribution de terrains épuise les droits des sociétés précitées.

2. *Les concessions attribuées antérieurement à 1899.* — Antérieurement à 1899 il avait été octroyé au Congo, deux grandes concessions dont il convient de faire mention dans le présent chapitre :

1° La Compagnie propriétaire du Kouilou Niari.

2° La Société Commerciale, Agricole et Industrielle du Haut Ogooué.

1° Dès notre installation à Brazzaville, l'administration se préoccupa de relier le Congo à l'Océan. Après des tractations avec divers groupes financiers, une convention fut signée le 10 février 1893 entre M. de Chavannes, Gouverneur du Congo Français et M. le Châtelier, elle fut approuvée par décret du 22 avril 1893 (B. O. C. 1893, p. 331).

Aux termes de cette convention, M. le Châtelier s'engageait à constituer, dans un délai de six mois, une société d'études pour établir une voie de communication entre la côte et le Congo. Pour la payer de ses débours, la colonie s'engageait à donner à la société, en toute propriété, des terrains dont la superficie pouvait aller jusqu'à 400.000 hectares pour une dépense de 1.000.000 de francs. Ces terrains étaient à choisir dans les bassins des fleuves côtiers et les droits des tiers étaient réservés.

En septembre 1893, la société voulut exercer son droit d'option sur certains terrains. Une commission fut chargée

d'examiner ses droits et le 3 mars, il intervenait un avenant à la convention précédente qui fut approuvée par décret du 30 juillet 1894. (B. O. C. 1894, p. 567).

A la suite de ces tractations, un arrêté fut pris le 7 mai 1894 pour concéder immédiatement et en toute propriété, sans la moindre condition de mise en valeur et sans aucune réserve, un certain nombre de territoires situés dans le bassin supérieur de la Nyanga et certains autres terrains dont les emplacements avaient été choisis dans les centres susceptibles de se développer. Cet arrêté fut approuvé par décret du 30 juillet 1894. (B. O. C. 1894, p. 570).

En février 1894, la Société d'études et d'exploitation du Congo obtint, à charge de mise en valeur, une concession de 1.200.000 hectares pour une durée de trente ans dans la région du Fernan Vaz, décret du 20 juillet 1894. (B. O. C. 1894, p. 376).

Le 5 novembre 1894 un contrat était passé par le Ministre des Colonies et la Société pour les transports entre Loango et Comba (B. O. C., 1895, p. 35).

En juin 1897, une série d'actes vint régler définitivement les rapports entre la Colonie et la Société :

Traité de gré à gré du 5 juin 1897 (B. O. C. 1877, p. 571) entre la Société Commerciale et Industrielle du Congo, filiale de la Société d'études et la Colonie. Ce contrat se rapportait : d'une part à un service de transports entre Loango et Kimbédi et d'autre part à la construction de routes.

Convention territoriale du 5 juin 1897 (B. O. C. 1897, p. 594) entre la Société d'études et la Colonie. — Par cette convention, la Société renonçait à ses droits éventuels sur

des terrains d'une superficie de 1.220.000 hectares (Fernan-Vaz, Setté-Cama) et à la propriété sur des terrains accordés en 1894.

En échange la Société recevait en toute propriété tout le bassin du Kouilou Niari de l'embouchure de la Loubomo à Loudima, soit environ 2.735.000 hectares, 300 km. de long sur 80 km. de large.

En 1898, la Société Industrielle et Commerciale du Congo succéda à la Société d'études. En juillet 1899, ce fut la Compagnie propriétaire du Kouilou Niari qui prit la suite et qui est encore actuellement propriétaire des terrains concédés.

En 1918, pour permettre la construction du chemin de fer Congo Océan, la Société abandonna une partie des territoires sur lesquels devait passer la ligne projetée. Elle recevait en compensation un certain nombre de lots de terrains situés le long de la voie ferrée et dans les centres de Loudima et de Pointe Noire.

Ces terrains immenses étaient une charge pour la Société car elle devait en acquitter les impôts ; aussi des tractations eurent lieu entre la Société et la colonie pour la rétrocession de la plus grosse partie des territoires concédés.

Elles aboutirent à la signature d'une convention en date du 10 janvier 1939 aux termes de laquelle la C. P. K. N. rétrocède à la colonie un territoire de 2.000.000 d'hectares. La Société reste donc encore propriétaire de terrains dont la superficie mal définie est estimée à 500.000 ha. et que la Compagnie s'engage à faire immatriculer.

2. *Société Commerciale Industrielle et Agricole du Haut Ogooué*. — En vue d'une exploitation commerciale, industrielle et agricole, il a été passé le 30 octobre 1893 une convention entre la Colonie du Moyen-Congo et M. Daumas. (B. O. C. 1893, p. 919).

Cette convention approuvée par décret du 17 novembre 1893 portait pour la société la libre disposition en jouissance pleine et entière, durant une période de trente ans, de tous les territoires du domaine colonial du bassin supérieur de l'Ogooué. La Colonie concédait à la future société, que devait créer M. Daumas, le droit d'assurer par ses propres moyens la sécurité et la protection de ses établissements et le droit d'introduire des armes pour assurer sa défense. Il semble qu'il y ait là un certain abandon de souveraineté. Ces clauses, quand elles furent connues, produisirent des remous dans l'opinion publique, et le Ministre fut amené à annuler par voie d'arrêté la convention de 1893.

M. Daumas fit un recours en Conseil d'Etat et, par arrêt du 5 mars 1897, cette haute juridiction annula l'arrêté du Ministre des Colonies.

A la suite de cet arrêt, en date du 21 juillet 1897 (B.O.C. 1897, p. 786), un avenant fut signé entre la Société du Haut Ogooué et le Ministre aux termes duquel, moyennant l'abandon de certaines clauses, la société s'engageait à exécuter un programme de travaux publics. En contre partie, dans un délai de deux ans à dater de l'approbation du programme de travaux, la société devait faire choix d'un terrain de 300 à 400.000 ha. pour lesquels des titres de propriétés incommutables lui seraient délivrés. Le programme fut approuvé le 8 avril 1902 et le délai pour faire

choix des terrains prorogé jusqu'au 8 avril 1906. Bien qu'une demande fut faite par la société le 19 mars 1906, aucune attribution de terrain n'eut lieu à cette époque.

Ce n'est que le 19 juillet 1930 qu'un accord intervint entre le Ministre et la société pour liquider définitivement la situation.

Aux termes de cet accord, approuvé par décret du 20 juillet 1930 (B. O. C. 1930, p. 295), la société renonça expressément à tous les droits issus de la convention de 1897. En contre partie, il lui est attribué :

a) La propriété de 10.000 ha. de terrains au Gabon ;

b) Le droit de choisir 25.000 ha. de terrains par lots de 5.000 ha. dont les 3/5 doivent être situés à l'intérieur de l'ancienne concession ;

c) Un lot urbain de 1 ha. à Pointe-Noire avec obligation d'y construire un immeuble de 350.000 francs qui devaient être payés par le budget de l'A. E. F.

L'exécution de l'accord de 1930 est en cours et, le 8 août 1936, il est intervenu un avenant (B. O. C. 1936, p. 733), pour fixer des délais pendant lesquels la société pourra faire toutes propositions utiles en ce qui concerne le choix des terrains restant à attribuer en vertu de la convention de 1930.

Au point de vue économique, l'exploitation du Congo par le système des grandes concessions n'a pas donné les résultats escomptés ; une seule société, la Compagnie Française du Haut Congo, a pu arriver aux termes de sa concession en remplissant les conditions imposées par le cahier des charges.

Cependant, si l'on envisage sous l'angle politique l'octroi des grandes concessions, un des objectifs recherchés a été atteint : celui de l'occupation effective du territoire. Les Sociétés concessionnaires en faisant flotter le pavillon national sur les territoires concédés ont permis à la France de tenir les engagements pris en vertu d'accords internationaux.

CHAPITRE IV

Le régime de la propriété foncière en Afrique Equatoriale Française

SECTION I

Le régime antérieur au décret de 1899 sur l'immatriculation

Par arrêté du 5 novembre 1830 (Bulletin administratif du Sénégal, 1819-1842, p. 304), le Gouverneur du Sénégal promulgua le Code Civil dans cette colonie. Les dispositions d'application de cet arrêté spécifient : « Le territoire de la colonie est considéré, dans l'application du Code Civil, comme partie intégrante de la métropole. Tout individu né libre et habitant le Sénégal ou ses dépendances jouira dans la colonie des droits accordés par le Code Civil aux citoyens français. »

La réglementation du Sénégal s'appliqua au Gabon et lorsque le Gabon cessa d'être rattaché au Sénégal, le

Code Civil continua à s'y appliquer en vertu du décret du 1^{er} juin 1878 (B. L. 2^e semestre 1878, p. 553), dont l'article 14 est ainsi conçu : « Sauf les exceptions prévues au présent décret, les établissements français du Gabon continueront d'être régis par la législation civile, commerciale et criminelle du Sénégal. »

Cette réglementation a été étendue au Congo français par décret du 17 mars 1903 (B. O. C. 1903, p. 195) qui en son article 17 spécifie : « En toute matière les tribunaux français se conforment à la législation civile, commerciale et criminelle du Sénégal. »

Les indigènes furent censés avoir sur les terres qu'ils détenaient les droits de propriété définis au Code Civil. Les ventes de terrains qu'ils faisaient aux Européens étaient soumises aux dispositions du Code Civil dans ce qui n'était pas contraire aux prescriptions de l'arrêté du 12 juillet 1849 du Gouverneur du Sénégal. Cet arrêté indiquait que les actes de vente ou de concession de terres faites par des indigènes à des Européens devaient être copiés sur un registre spécial tenu par le Commandant du Comptoir, signé par les parties contractantes ou les témoins.

Les ventes faites antérieurement à 1849 devaient, pour être valables, être inscrites sur le registre spécial du comptoir.

Un décret impérial du 28 août 1862 (B. O. Marine 1862, p. 292) adapta pour le Sénégal la loi du 23 mars 1855 relative à la transcription en matière hypothécaire.

Aux termes de l'arrêté local du 28 août 1863, les titres de concession de l'autorité locale et les actes de vente de la part des indigènes devaient être intégralement copiés sur un registre spécial tenu par l'ordonnateur. Le plan du

terrain dressé par le Chef du Génie devait être joint à la copie du titre de propriété. L'arrêté du 20 novembre 1864 et celui du 26 septembre 1891 n'abrogèrent pas les dispositions précédentes.

Jusqu'au décret de 1899, les terres du Congo appartenant soit à des indigènes, soit à des Européens, furent donc soumises en droit au régime du Code Civil et de la loi du 23 mars 1855 réglementant la transcription de certains actes portant mutation d'immeubles.

L'application du Code civil aux indigènes se heurta d'une part à leur notion collective du droit de propriété et à l'impossibilité de faire la preuve de ce droit dans le cadre du Code civil français.

En fait, les indigènes continuèrent à détenir la terre selon leurs coutumes.

SECTION II

Le régime de l'immatriculation

En 1899, ainsi que nous l'avons déjà indiqué, il intervint une série de décrets pour jeter les bases du régime des terres au Congo.

L'un de ces décrets du 28 mars 1899 (B. O. C. 1899, p. 343) établit, sur les bases du système des livres fonciers, les acquisitions et les transmissions des immeubles. Ce système organise la publicité des droits immobiliers en affectant à chaque immeuble placé sous ce régime, un ou plusieurs feuillets d'un registre matrice. Sur ces feuillets le plan de

l'immeuble est porté avec toutes les caractéristiques permettant de le situer et de l'individualiser. Tous les droits susceptibles d'être créés sur l'immeuble doivent être inscrits au registre foncier. Il est délivré au propriétaire un titre foncier, qui est la reproduction exacte des mentions portées au registre. Ce titre établit d'une façon absolue et inattaquable les droits qui y sont inscrits.

Les principes généraux sur lesquels repose l'immatriculation des droits fonciers sont les suivants :

1. — Publicité organisée d'une façon spéciale pour chaque immeuble par inscription de l'immeuble au registre des droits fonciers.

2. — Publicité nécessaire, requise pour tous les droits réels constitués sur l'immeuble.

3. — Vérification antérieure par l'autorité compétente des droits à inscrire.

4. — Force probante absolue des mentions portées au registre foncier.

Ce système des livres fonciers tire son origine des « terriers » de l'ancienne France et du droit germanique. Il a été adopté pour la première fois par une législation coloniale dans la loi australienne sur la propriété, du 7 août 1861, connue sous le nom d' « Act Torrens ».

En 1899, le développement des entreprises privées au Congo Français amena le Département des Colonies à prendre, dans le but de donner une sécurité plus grande au crédit hypothécaire et de faciliter les acquisitions et transmissions d'immeubles, un décret étendant au territoire du Congo le régime des livres fonciers, déjà en vigueur en Tunisie depuis 1885 et à Madagascar, depuis 1897.

La rédaction du décret du 28 mars 1899 relatif au régime de la propriété foncière au Congo Français a été faite avec le plus grand soin. Ce texte comporte cinq titres dont nous étudierons les dispositions.

1. — IMMATRICULATION DES IMMEUBLES ET ÉTABLISSEMENT
DU TITRE DE PROPRIÉTÉ

A. — *Objet de l'immatriculation et limites d'application du décret.* — Le régime de l'immatriculation ne s'applique qu'aux fonds de terres et bâtiments appartenant à des Européens ou assimilés (indigènes naturalisés français).

Les immeubles appartenant à des indigènes continuent à être régis par les coutumes et usages locaux.

En cas de silence du décret, ce sont les règles du Code Civil qui doivent s'appliquer.

En principe l'immatriculation est facultative, elle ne devient obligatoire que dans les cas suivants :

1. — Vente ou concession en toute propriété de terrains domaniaux ; 2. — attribution définitive de terrains après mise en valeur aux conditions du cahier des charges ; 3. — acquisition par des Européens ou assimilés de terrains provenant de propriétaires indigènes.

Ces dispositions du décret de 1899 ont été modifiées par décret du 12 décembre 1920 (B. O. C. 1920, p. 2.464) sur deux points :

Tenant compte du fait que dans certains centres urbains, des indigènes ont pu acquérir la notion de propriété individuelle, il a paru opportun au législateur de leur permettre de placer leurs immeubles sous le régime des livres fonciers.

Pour éviter de payer les frais d'immatriculation assez élevés, certains propriétaires, sous l'empire du décret de 1899 se dispensaient de toute inscription au registre foncier, même dans le cas où elle était obligatoire aux termes du décret précité. Cette façon d'agir était manifestement contraire aux prescriptions de la loi. Pour remédier à cette situation, le décret de 1920 stipula que dans tous les cas, où l'immatriculation est obligatoire, la réquisition d'immatriculation sera, dans un délai de six mois après la passation de l'acte entre les parties, déposée d'office aux lieu et place du propriétaire défaillant par le Receveur des Domaines agissant en qualité de représentant de l'Etat français.

Le montant des frais entraînés par cette opération constituera une créance hypothécaire au profit de l'Etat, dont mention sera faite sur le titre de propriété.

B. — *Définition de l'immatriculation.* — L'immatriculation d'un immeuble consiste dans la constitution et l'enregistrement du titre de propriété de cet immeuble.

C'est là une opération complexe ayant pour but d'établir la situation physique et juridique de l'immeuble, puis de l'inscrire sur le feuillet réservé dans les livres fonciers. Cette inscription sera le point de départ inattaquable de tous les droits réels qui pourront être ultérieurement constitués.

Le fonctionnaire chargé du service de l'immatriculation prend le nom de conservateur de la propriété foncière ; il est en outre chargé de la conservation des actes relatifs aux immeubles immatriculés, de l'inscription des mutations et constitution de droits réels.

C. — *Biens susceptibles d'être immatriculés.* — Les seuls biens susceptibles d'immatriculation sont les fonds de terre et les bâtiments.

Il s'en suit qu'un droit immobilier ne peut être immatriculé si les bâtiments et fonds de terres sur lesquels il repose ne sont pas immatriculés eux-mêmes, puisque ce sont eux qui sont à la base même de l'immatriculation : un usufruit, un bail emphythéotique, une servitude, une hypothèque ne peuvent pas faire l'objet d'une inscription au registre foncier, si les fonds de terre ou bâtiments sur lesquels ils portent ne sont pas immatriculés.

D. — *Procédure de l'immatriculation.* — § 1. Les formalités préalables : Demande d'immatriculation.

a) Personnes qui peuvent requérir l'immatriculation. — Peuvent seuls la requérir : le propriétaire ; les bénéficiaires du droit d'usufruit et d'emphythéose ; le créancier hypothécaire non payé à l'échéance, huit jours après une sommation restée infructueuse.

Ces titulaires de droits réels peuvent demander l'immatriculation de leurs propres droits, sans le consentement du propriétaire ; avec le consentement du propriétaire : les bénéficiaires de droits de servitudes foncières, d'usage, d'habitation ou d'hypothèque.

b) Enonciation à la demande. — La demande ou réquisition d'immatriculation se fait par le dépôt dans les bureaux du Conservateur d'une déclaration qui comporte les énonciations suivantes : Nom, prénoms, surnoms, domicile et état-civil du requérant ; élection de domicile à la colonie ; description détaillée de l'immeuble (valeur vénale, valeur locative, situation, région, ville, village, nu-

méro, nom sous lequel il sera immatriculé, tenants et aboutissants, constructions et plantations et, en général, tous renseignements concernant l'identité physique ou juridique de l'immeuble) ; détail des droits réels ou des baux de plus de trois ans avec l'indication des titulaires de ces droits.

Tous les titres ou actes concernant l'immeuble doivent être joints à la déclaration (titre de propriété, contrats, actes publics, etc...). Ces documents constituent le dossier qui permettra à l'autorité compétente de juger en connaissance de cause.

Au cas où des pièces seraient détenues par un tiers, ce dernier peut être sommé de les verser au dossier sous peine de dommages-intérêts. Les pièces sont remises entre les mains du Conservateur qui, le cas échéant, les fait traduire par un interprète assermenté.

Quand la procédure d'immatriculation est terminée, le Conservateur rend les titres communiqués aux déposants ou, si ces titres doivent demeurer au dossier, copie de l'inscription ou des documents en cause.

Le requérant dépose entre les mains du Conservateur une somme égale au montant des frais présumés de l'immatriculation.

La réquisition d'immatriculation doit être signée du requérant ou d'un mandataire muni d'une procuration spéciale. Au cas où l'intéressé ne saurait pas signer, le Conservateur est habilité à le faire pour lui.

Publicité, bornage, plan. — a) Publication de la réquisition. — A bref délai après la réquisition, le conservateur la fait insérer au Journal Officiel de la Colonie.

Un extrait de cette publication est envoyé au représentant de l'autorité du lieu où est situé l'immeuble. Cet agent fait afficher l'extrait partout où il le juge nécessaire.

b) Bornage provisoire. — Au reçu de la publication l'Administrateur délègue un fonctionnaire qualifié pour opérer le bornage dans un délai de 20 jours après la publicité. Il est adressé un procès-verbal de ce bornage où il est fait mention de toutes les revendications, observations et oppositions. La date de clôture du procès-verbal de bornage est publiée au Journal Officiel de la Colonie.

c) Plan. — Le fonctionnaire qualifié fait établir un plan de l'immeuble par un géomètre assermenté ; ce plan est remis au Conservateur de la propriété foncière.

Oppositions à l'immatriculation. — a) Délai d'opposition. — Les oppositions peuvent être reçues au cours des opérations de bornage provisoire et mentionnées au procès-verbal.

Elles peuvent également être faites pendant toute la période qui va de la publication au Journal Officiel de l'extrait de la réquisition, jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à dater de la publication au Journal Officiel de l'avis de clôture du procès-verbal de bornage.

b) Forme des oppositions. — Aucune forme déterminée n'a été prévue pour les oppositions qui peuvent être faites verbalement au cours du bornage provisoire ou devant le Conservateur de la propriété foncière qui en dresse procès-verbal ; elles peuvent être également faites par simples lettres missives adressées au Conservateur. Ce fonctionnaire tient un registre où les oppositions sont inscrites à leur date de réception.

c) Incapables et non présents. — Les tuteurs, représentants légaux, parents et amis et le Chef du Service Judiciaire peuvent faire opposition au nom des incapables et non présents dans les délais impartis au décret.

§ 2. — Phase judiciaire de l'immatriculation. — La procédure est dirigée par le juge comme en matière administrative devant le Conseil du Contentieux administratif.

Transmission du dossier. — Le dossier et les oppositions sont transmis par le Conservateur au greffe du tribunal compétent.

Pouvoirs du Juge. — a) Incapables et non présents. — Le juge doit d'abord rechercher si l'immatriculation n'est susceptibles de léser les droits de personnes incapables ou non présentes au Congo. Il a dans ce domaine un pouvoir discrétionnaire. Il peut accorder un délai supplémentaire pour faire opposition.

b) Cas où il n'y a pas d'oppositions. — Examen de la demande. — S'il n'y a pas d'oppositions, le juge examine si la demande est régulière, si les formalités de bornage ou autres exigées par le décret ont bien été observées. Cet examen est purement formel. Il se borne à voir si les formes et délais prévus par la loi ont été respectés, si la publicité a permis aux tiers d'identifier l'immeuble.

Ordonnance d'immatriculation. — Si l'examen précédent n'a relevé aucune erreur, le juge doit obligatoirement prendre une ordonnance d'immatriculation : le décret ne lui donne, en effet pas pouvoir d'examiner le fond du droit. Par cette ordonnance, le juge précise la nature et l'étendue des divers droits réels dont l'immeuble est grevé.

Cas où il y a des oppositions ou contestations. — L'immatriculation n'est plus prononcée par ordonnance mais par jugement.

Tribunal compétent. — Le tribunal compétent est le Tribunal de première instance où la Justice de Paix à compétence étendue du lieu où est situé l'immeuble.

Ce tribunal juge en dernier ressort si la rente ou le prix de location de l'immeuble est inférieur à 1.000 francs ; au-dessus de ce chiffre, l'appel est toujours possible dans un délai de deux mois à dater de la notification du jugement.

Jugement de l'opposition. — Mise en demeure des opposants. — Le juge met en demeure les opposants de faire parvenir leur requête introductive d'instance dans un délai de quinze jours, augmenté des délais de distance. Cette requête est constituée par le mémoire où les opposants exposent leurs moyens accompagné de pièces justificatives. La requête introductive d'instance doit comporter élection de domicile.

Forclusion des opposants. — Si l'opposant n'a pas produit une requête introductive dans les délais prescrits, sa réclamation est déclarée non avenue. C'est là une sanction rigoureuse, mais nécessaire, car il ne serait pas admissible que l'immatriculation puisse être retardée indéfiniment par esprit de chicane ou par des oppositions basées sur des motifs futiles ou faites dans un but vexatoire.

Communication des oppositions au requérant. — La requête introductive d'instance de l'opposant est déposée au greffe du tribunal compétent. Le juge invite le requérant à en prendre connaissance à cet endroit et sans déplacement.

Réponse du requérant. — Le requérant, après avoir pris connaissance de la requête introductive d'instance de l'opposant, a un délai de huit jours pour répondre par écrit à cette requête.

Audience. — Le juge fixe la date de l'audience. Les parties sont convoquées par le greffier et peuvent soit en personne, soit par mandataire, présenter des observations verbales.

Décision du Juge. — Après avoir examiné les oppositions, les avoir admises ou rejetées en tout ou en partie, et, si les droits du requérant lui semblent établis, le tribunal rend un jugement d'immatriculation de l'immeuble. Ce jugement doit permettre l'immatriculation de l'immeuble. Il doit contenir tous les éléments de base nécessaires au Conservateur pour procéder à toutes les inscriptions sur le livre foncier : Etat-civil du propriétaire, consistance matérielle de la propriété, modalité des droits, régime matrimonial, droits réels, charges et hypothèques avec références aux actes qui ont établi ces droits.

Effets du jugement. — Le jugement d'immatriculation produit purge de tous les droits antérieurs.

Notification. — En matière d'immatriculation, toutes les notifications aux parties intéressées sont faites par l'autorité administrative contre récépissé de l'intéressé. Les notifications à faire par les parties aux fonctionnaires de l'ordre administratif ou judiciaire sont faites par lettres recommandées.

Exécution du jugement. — Les parties intéressées, opposantes et requérantes reçoivent un avis du greffe leur faisant connaître que la décision a été rendue par le tribunal.

Il leur est donc loisible d'en prendre connaissance au greffe et d'en obtenir une expédition.

Le greffier doit délivrer une expédition conforme du jugement, signée du juge, au Conservateur de la propriété foncière, qui, après avoir rectifié s'il y a lieu le bornage et le plan, doit procéder à l'immatriculation de l'immeuble.

Le fait générateur de l'immatriculation n'est pas le jugement, mais l'inscription faite au feuillet foncier par le Conservateur. Il existe donc un certain délai (temps nécessaire au greffier pour établir l'expédition du jugement et au Conservateur pour l'inscription au registre matricule), pendant lequel l'immeuble purgé des droits antérieurs, n'a pas encore acquis son statut nouveau. Aucun délai n'est imparti au texte pour la réalisation de ces obligations, mais il semble logique que ce laps de temps soit le plus court possible.

Les anciens titres de propriété joints au dossier doivent être également remis au Conservateur; s'ils concernent uniquement l'immeuble immatriculé, ils sont annulés par le Conservateur et joints aux archives ; s'ils concernent en même temps un autre immeuble, le titre est remis aux parties après avoir été revêtu d'une mention d'annulation par le Conservateur en ce qui concerne l'immeuble immatriculé.

Les droits réels immobiliers déterminés par la décision du tribunal doivent être immatriculés.

Voies de recours. — Lorsque le jugement a été rendu en premier ressort, l'appel est possible dans un délai de deux mois à dater de la notification à personne ou à domicile réel ou d'élection.

Le recours en cassation n'est possible en aucun cas.

§ 3. — Du titre de propriété. — a) Organisation du service de la conservation foncière. — La phase judiciaire de la procédure d'immatriculation terminée, le fonctionnaire chargée d'établir le titre, est le Conservateur de la propriété foncière. Ce service a été organisé en A. E. F., par arrêté du Gouverneur général, le 18 juillet 1916 (annuaire de l'A. E. F. 1912-1918, supplément p. 109). Cet arrêté établit une conservation de la propriété foncière au chef-lieu de chaque colonie du groupe. Ce service entre dans les attributions du Receveur d'enregistrement qui prête serment devant le Tribunal avant d'entrer en fonctions. Des registres seront tenus sans surcharges, grattages, ni interlignes ; les ratures et renvois doivent être approuvés par le Conservateur.

Les écritures doivent être faites à la main. Les copies de pièces peuvent être faites à la machine à écrire.

Aucun feuillet des livres fonciers ne pourra servir successivement à l'établissement des titres de deux immeubles différents, lorsque la mention d'un droit réel ne trouvera plus place sur le feuillet foncier, la continuation du titre sera reportée à la suite du volume en cours ; ce report doit être indiqué à la fin du feuillet terminé et, en tête de celui qui a été ouvert. Les registres doivent être tenus en double, un des exemplaires sera déposé au greffe du Tribunal.

b) Mention à porter sur le feuillet foncier. — Le système des livres fonciers est un système de publicité réelle. Ce n'est donc plus le nom du propriétaire qui sera à la base des mentions à inscrire comme dans la loi de 1855, mais l'immeuble lui-même dont l'immatriculation constituera l'acte de naissance. Aussi, en Afrique Equatoriale Fran-

çaise, chaque immeuble porte un nom sous lequel il est immatriculé et chaque titre de propriété porte un numéro d'ordre.

La notion d'immeuble. — En dehors de l'expression « fonds de terres et bâtiments » employée par le décret, le législateur n'indique pas quelle est l'unité de base qui doit faire l'objet d'une immatriculation. Est-ce la parcelle close et les bâtiments qui sont dessus ? Est-ce un ensemble de parcelles contigües ? Le texte ne le dit pas. Mais s'il n'y a pas de critérium certain, il semble cependant que l'on peut considérer comme pouvant faire l'objet d'une seule immatriculation, l'ensemble des fonds de terres et bâtiments appartenant au même propriétaire et situés au même endroit. Le Conservateur a une certaine latitude pour apprécier si les immeubles dont on requiert l'immatriculation peuvent faire l'objet d'une seule inscription.

Contenu du titre. — Le titre comporte d'abord la description physique de l'immeuble : tenants, aboutissants, bornes, mitoyenneté, contenance, plantations et constructions ; le plan, puis la situation juridique de l'immeuble : droits réels dont il est grevé (propriété, servitudes, usufruit, privilèges, hypothèques, etc.) avec les noms du propriétaire et des ayants cause.

Lorsque le titre est établi au nom d'un incapable, le nom de l'incapable et la nature de l'incapacité doivent être mentionnés au titre.

Division de l'immeuble. — Quand la propriété est divisée par partage, vente, etc..., il est procédé au bornage de chacun des lots par un géomètre assermenté ; il est établi un nouveau plan et un nouveau titre pour chaque division. Si

la mutation ne porte que sur une partie de l'immeuble, l'autre restant en possession du propriétaire, un seul titre nouveau est établi et le titre primitif rectifié en conséquence.

Annulation des titres. — En cas d'établissement de titres nouveaux, l'ancien titre est annulé par le Conservateur par apposition d'une griffe d'annulation et du timbre de la Conservation. Il annule la copie de la même façon et la conserve dans ses archives.

Copies et certificats d'inscription. — Seul le propriétaire reçoit une copie exacte et complète du titre de propriété ; cette copie est nominative et certifiée authentique par le Conservateur. Lorsqu'il y a plusieurs propriétaires indivis, des copies sont établies au nom de chacun d'eux.

Toutes les personnes autres que le propriétaire ne peuvent avoir qu'un certificat d'inscription.

E. — *Effets de l'immatriculation.* — a) Principe. — Le titre de propriété constitue, devant les juridictions françaises, le point de départ unique de tous les droits réels existants sur l'immeuble au moment de l'immatriculation. A partir de ce moment, le droit de propriété ne peut plus être mis en échec que par un droit qui aura fait l'objet d'une inscription, puisque cette formalité est nécessaire pour faire preuve en justice. Le titre foncier est intattaquable et définitif, la force probante des inscriptions faites au livre foncier est absolue.

b) Purge des droits antérieurs. — A dater de l'immatriculation, aucun droit réel, aucune cause de résolution ou de rescision, du chef des propriétaires antérieurs, ne peuvent être opposés au propriétaire actuel ou à ses ayants

cause. L'immeuble est purgé de tous les droits et charges qui pouvaient le grever antérieurement. Cette purge a effet, non seulement au profit des tiers, mais également au profit de l'immatriculant.

c) Action personnelle des personnes lésées. — Cependant si les personnes lésées par suite d'une immatriculation, ne conservent plus de recours sur l'immeuble, elles peuvent intenter une action en dommages-intérêts. Mais, cette action personnelle ne peut être intentée qu'en cas de dol : le propriétaire de bonne foi ne peut être inquiété.

d) Abolition de la prescription acquisitive. — Dès qu'un immeuble est immatriculé, la prescription ne peut plus faire acquérir aucun droit réel.

La possession aussi longue soit-elle ne peut plus conduire à la propriété. Les servitudes ne peuvent plus être établies que par inscription au titre foncier.

Cette abolition de la prescription est peut-être posée en termes trop absolus. Il pourrait y avoir intérêt à permettre qu'un fait qui a duré un temps très long puisse devenir un droit. Il semble anormal du point de vue de l'équité, qu'une possession trentenaire ou quarantenaire, à l'encontre d'un propriétaire négligent ne permette pas d'accéder à la propriété. Que la prescription accomplie contre le propriétaire ne puisse nuire aux tiers acquéreurs ou créanciers de bonne foi, c'est légitime, puisque le système de l'immatriculation garde sa valeur ; mais que l'on conserve au propriétaire un droit de propriété éternel, il y a là une anomalie.

e) Caractère définitif de l'immatriculation. — Quand un immeuble est mis sous le régime de l'immatriculation, il ne peut plus être replacé sous l'empire du droit commun. Pour

la sécurité du crédit et la protection des tiers, cette mesure apparaît nécessaire.

2. — DES TRANSMISSIONS DE PROPRIÉTÉ ET DES CONSTITUTIONS DE DROITS RÉELS

§ 1. — Obligations et effets de l'inscription. — a) Droits soumis à l'inscription. — Le texte pose le principe que doivent être inscrits par le Conservateur sur le titre foncier de l'immeuble, tous faits ou conventions ayant pour effet de transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou de modifier toute autre condition de son inscription primitive.

Seuls les baux immobiliers de plus de trois ans doivent être inscrits.

En matière de saisie immobilière, la transcription exigée par les articles 678 et suivants du code de procédure civile est remplacée par une inscription.

b) Droits dispensés d'inscription. — Les privilèges du trésor ne sont pas soumis à inscription.

c) Rédaction de l'inscription. — L'inscription consiste en une analyse sommaire de l'acte à inscrire. Cette analyse est faite par le Conservateur et sous sa responsabilité.

d) Modification ou annulation d'inscription. — Toute personne dont les droits auraient été lésés par une inscription peut en demander l'annulation par jugement.

La demande en justice peut faire l'objet d'une inscription spéciale au registre foncier qu'on appelle prénotation et qui doit être autorisée par ordonnance du Tribunal.

La validité d'inscription ultérieure reste subordonnée à la décision judiciaire. Le jugement aura effet à dater de la prénotation s'il y a lieu ou à défaut à dater du jour de son inscription au registre foncier.

e) Actes à l'appui d'une demande d'inscription. — Ces actes doivent mentionner l'état-civil des parties, leur contrat de mariage, sa date, les noms et résidence de l'officier public qui l'a reçu.

Ils sont conservés dans les archives du Conservateur et des copies faisant foi de leur contenu et de leur dépôt peuvent être délivrées aux intéressés.

f) Hypothèques. — L'organisation du régime hypothécaire est à la base même du crédit immobilier. Pour donner toute sécurité au prêteur, il faut que celui ci soit certain que l'immeuble qui sera son gage appartient bien à celui à qui il prêtera, et, d'autre part, que l'hypothèque à prendre sur l'immeuble ne sera pas primée par une hypothèque occulte. La première condition est réalisée par l'immatriculation et les inscriptions successives dont la force probante est absolue.

La seconde condition est réalisée par les dispositions suivantes :

Suppression des hypothèques légales et judiciaires. — Ces hypothèques telles qu'elles ressortent des articles 1.017, 2.121 et 2.123 du Code Civil et 490 du Code de Commerce ainsi que les privilèges spéciaux sur les immeubles de l'article 2.103 du Code Civil ne sont pas applicables.

Publicité et rang des hypothèques. — Toute hypothèque, quelle qu'elle soit, doit faire l'objet d'une inscription au livre foncier. L'hypothèque sur les immeubles immatriculés

n'existe à l'égard des tiers et n'a rang entre les créanciers que du jour de l'inscription. Les inscriptions ont même durée que l'hypothèque. Tous les créanciers inscrits le même jour ont le même rang.

Spécialité des hypothèques. — L'inscription hypothécaire ne peut pas être prise sur l'ensemble des immeubles du débiteur et pour une somme indéterminée. Il existe une spécialité quant aux immeubles hypothéqués et quant au montant des créances garanties.

Différentes sortes d'hypothèques. — Il y a deux sortes d'hypothèques :

L'hypothèque conventionnelle qui peut être consentie par contrat sous seing privé.

L'hypothèque forcée prise sans le consentement du débiteur, en vertu d'une décision judiciaire ; cette hypothèque correspond aux hypothèques légales et judiciaires du Code Civil ; elle est prise dans les cas suivants : Hypothèque des mineurs et interdits sur les biens du tuteur. — Prise à l'ouverture de la tutelle sur certains biens du tuteur pour une somme déterminée par le conseil de famille.

Hypothèque de la femme mariée. — Le contrat de mariage peut contenir stipulation d'hypothèque pour garantir les droits et créances de la femme. Le contrat détermine les immeubles hypothéqués et la somme à inscrire.

Hypothèque du vendeur d'immeuble. — Le vendeur d'immeuble peut, dans son contrat de vente, en stipuler l'inscription. Il peut encore faire inscrire un droit de résolution de la vente pour défaut de paiement total ou partiel du prix.

En cas d'hypothèque forcée quel est le pouvoir du juge ?

Le rôle du Tribunal en cette matière est de déterminer si la créance à garantir rentre bien dans la catégorie de celles prévues au texte et d'apprécier le montant de la somme pour laquelle sera prise l'inscription, mais leur pouvoir n'est pas discrétionnaire.

Hypothèques du co-partageant et de l'échangiste. — Quand ces hypothèques ne sont pas spécifiées au contrat de partage ou d'échange, leur inscription peut être ordonnée par décision de justice.

e) Adjudication sur saisie immobilière. — Le jugement d'adjudication doit ordonner d'office l'hypothèque forcée au profit du débiteur saisi ou de ses ayants cause.

Inscriptions conservatoires. — Dans tous les cas d'hypothèque forcée, le juge peut ordonner, s'il y a urgence, des inscriptions conservatoires qui prendront rang de leur date d'inscription mais n'auront effet qu'à partir du jugement définitif.

§ 2. — Mode d'opérer les inscriptions, les radiations et réductions d'inscriptions. — a) La réquisition d'inscription. — Qui peut requérir inscription ? — Pour opérer inscription d'un droit, le Conservateur doit en être requis. Toute personne intéressée peut requérir du Conservateur l'inscription, la radiation, la réduction ou la rectification d'inscription d'un droit réel immobilier.

Cependant, pour être inscrit, un droit doit être tenu directement du titulaire de l'inscription précédente. En cas de mutations successives, un droit réel immobilier ne peut donc être inscrit avant que les mutations précédentes aient elles mêmes été inscrites.

Inscription d'office. — Au moment de l'inscription d'un jugement d'adjudication en matière de saisie immobilière,

le Conservateur doit inscrire d'office l'hypothèque établie par le jugement.

Actes à déposer. — Le Conservateur ne demande pas toujours de réquisition écrite.

Le dépôt de pièces justificatives de certains droits réels immobiliers peut suffire pour provoquer leur inscription : en cas de décès d'un détenteur de droit réel non inscrit, l'inscription peut en être faite avant la liquidation ou partage, au moment de la succession sur production de l'acte de décès. Cette inscription pourra être modifiée dans le sens indiqué à l'acte de partage sur production de cet acte. En cas de donation, le dépôt de l'acte de donation est nécessaire.

En cas de droits résultant de l'ouverture d'une succession, les requérants doivent produire l'acte de décès. S'il s'agit d'une succession ab intestat, un certificat constatant l'état-civil du requérant et ses droits exclusifs à l'hérédité; s'il s'agit d'une succession testamentaire, le testament, le consentement des héritiers ou des légataires universels ou la décision du Tribunal autorisant l'envoi en possession, doivent être joints.

b) Forme des inscriptions. — Droits réels immobiliers et baux. — Toute inscription, radiation, ou réduction d'inscription doit indiquer à peine de nullité la date à laquelle elle a été effectuée. Cette date ressort de celle indiquée au registre de dépôt tenu par le Conservateur. L'inscription comporte une analyse des actes déposés faite par le Conservateur, mais certaines mentions sont obligatoires :

Pour la propriété immobilière, le propriétaire ; pour l'usufruit, l'usage, l'habitation et l'emphytéose, le proprié-

taire, l'usufruitier, l'usager et l'emphythéote; pour les servitudes foncières, le fonds servant et le fonds dominant; pour l'antichrèse et l'hypothèque, le propriétaire, le créancier et le montant de la créance; pour les baux, le locataire et le prix annuel du bail.

Copie du titre de propriété. — Délivrance de la copie. — Le législateur a voulu qu'il soit délivré à l'intéressé une copie exacte du titre de propriété qui lui permette d'établir son droit. Cette copie établie d'office est faite sur papier libre.

Mise à jour de la copie. — La copie ne peut jouer le rôle dévolu par le législateur si elle n'est pas régulièrement mise à jour des modifications des droits inscrits (mutation, démembrement, etc...), toutes les fois qu'une inscription est portée sur le titre, elle doit donc l'être en même temps sur les copies.

En principe le Conservateur fait l'inscription sur le livre foncier, la notifie au détenteur des copies, et refuse toute inscription nouvelle jusqu'à ce que la concordance du titre et des copies ait été établie.

Cependant, les copies doivent être produites au Conservateur, antérieurement à toute inscription sur le titre si l'inscription doit constater un fait ou une stipulation qui suppose le consentement des porteurs de la copie.

Perte de la copie. — En cas de perte de la copie d'un titre de titre de propriété, le Conservateur ne peut en délivrer une nouvelle que sur le vu d'un jugement l'ordonnant.

3. — OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉ DU CONSERVATEUR

§ 1. — Obligations du Conservateur. — Outre le registre des titres de propriété, le Conservateur doit tenir un cer-

tain nombre de registres cotés et paraphés par le juge compétent :

Registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation ; Registre de dépôt. Sur ce registre est constaté par un numéro d'ordre et une date, le dépôt entre les mains du conservateur de tous actes et écrits à inscrire, transcrire et mentionner (décisions de justice, documents à fin d'inscription, etc.).

Ce registre est tenu en double, un exemplaire est déposé au greffe du tribunal dans les 30 jours de sa clôture. Le registre de dépôt doit être arrêté tous les jours ; si le déposant le demande, le Conservateur lui donne un récépissé de dépôt mentionnant la date et le numéro d'ordre.

Le conservateur tient encore une table alphabétique des titres de propriété et une table alphabétique des titulaires de droits réels. Ces deux répertoires permettent aux tiers d'obtenir la liste des propriétés et des droits appartenant à une personne et de faire des recherches dans les registres fonciers en partant, soit du nom, soit du titre.

Le juge peut obtenir communication des registres sans déplacement.

Le conservateur doit délivrer à tout requérant un certificat établissant la conformité du titre et des copies.

Election de domicile. — Toute personne au nom de laquelle inscription est prise doit faire élection de domicile à la conservation foncière, faute de quoi, toutes significations seront valablement faites au Parquet.

Erreurs ou omissions. — Quand des erreurs ou omissions ont été commises, les intéressés peuvent en demander rec-

tification ; en cas de refus du conservateur, le tribunal peut les ordonner d'office.

Le conservateur peut rectifier de lui-même les irrégularités provenant de son chef.

§ 2. — Responsabilité du Conservateur. — Cette responsabilité présente deux aspects :

Responsabilité civile. — Les principes posés par le décret s'inspirent de ceux posés aux articles 2.196 et suivants du Code Civil en ce qui concerne la responsabilité des Conservateurs des Hypothèques ; le Conservateur est responsable du préjudice résultant :

a) De l'omission sur le registre des inscriptions régulièrement requises en ses bureaux ; b) de l'omission sur les copies des inscriptions portées sur le titre sauf en cas de perte de la copie ; c) du défaut de mention, sur le titre de propriété, des inscriptions affectant directement la propriété.

Cependant, aucune faute n'est imputable au Conservateur s'il s'est exactement conformé aux réquisitions des parties ou si le défaut de mention provient de désignations insuffisantes qui ne pourraient lui être imputées. L'immeuble à l'égard duquel le Conservateur aurait omis des inscriptions en demeure affranchi : seule la responsabilité du Conservateur peut jouer en cette occurrence.

Les créanciers hypothécaires conservent le droit de se faire colloquer suivant l'ordre qui leur appartient tant que le prix n'a pas été payé ou l'ordre ouvert entre les créanciers.

Responsabilité pénale. — Le Conservateur est tenu de se conformer au présent décret sous peine d'amende de

100 à 2.000 francs et d'une peine double en cas de récidive. Les mentions de dépôt sont faites sur les registres sans blancs ni interlignes, à peine d'une amende pour le Conservateur de 500 à 3.000 francs.

Il est à remarquer que les dommages et intérêts dus aux parties seront payées avant l'amende.

4. — IMMATRICULATION DES IMMEUBLES VENDUS A LA BARRE DES TRIBUNAUX

L'immatriculation de ces immeubles peut faire l'objet soit d'une immatriculation préalable, soit d'une immatriculation postérieure.

§ 1. — Immatriculation préalable.

Qui peut la requérir ? En matière de saisie, le créancier poursuivant ; l'immatriculation est faite au nom du saisi ; licitation, l'un des colicitants ; bien de mineur, les tuteurs avec l'autorisation du conseil de famille.

Dépôt des pièces. — En matière de saisie immobilière, le requérant doit déposer la copie conforme du commandement à fin de saisie et tous titres de propriété, contrats, actes quelconques de nature à faire connaître les droits réels pesant sur l'immeuble ; licitation et vente de biens de mineurs, les requérants doivent déposer les pièces requises par le décret.

Titre de propriété. — La procédure d'immatriculation suivra son cours et après décision judiciaire le titre sera établi, mais il restera entre les mains de Conservateur jusqu'au moment de la mention de propriété au nom de l'adjudicataire.

Adjudication. — Le cahier des charges n'est établi qu'après l'expiration des délais d'opposition à l'immatriculation et déposé au greffe.

L'adjudication n'aura lieu qu'après le jugement définitif ordonnant l'immatriculation.

§ 2. — Immatriculation postérieure.

L'adjudicataire d'un immeuble vendu à la barre des tribunaux peut subordonner à l'exécution des clauses du cahier des charges l'immatriculation de l'immeuble.

Consignation préalable du prix. — Si l'adjudicataire veut bénéficier de cette disposition, il doit dans les quinze jours de l'adjudication consigner à la Caisse des Dépôts et Consignations, le montant du prix de l'adjudication ; puis dans la quinzaine suivante, il doit consigner le montant des frais d'immatriculation entre les mains du Conservateur.

Il doit dans le même délai faire la déclaration préalable prévue par l'article 9 du décret.

Consistance matérielle et état juridique de l'immeuble après immatriculation. — Si l'immatriculation fait ressortir une consistance matérielle et un état juridique conformes au cahier des charges, le prix est distribué entre les créanciers.

Si la consistance matérielle et l'état juridique de l'immeuble ne sont pas conformes au cahier des charges, l'adjudicataire peut obtenir une réduction du prix d'adjudication ou demander la nullité de l'adjudication si la différence de valeur est égale à un vingtième de la valeur vénale.

5.— FRAIS D'IMMATRICULATION

Le décret laisse à l'autorité locale le soin de déterminer les frais en matière d'immatriculation. Il est intervenu un arrêté pour chaque colonie.

L'arrêté de base pour la colonie du Moyen-Congo date du 31 avril 1920. Il prévoit des frais de trois catégories :

1. Frais de bornage et de plan. Ils font l'objet de deux rubriques :

Une taxe variant selon la forme de l'immeuble comprenant une partie fixe et une partie variable par borne placée ; une taxe variant suivant la superficie et les difficultés résultant pour les opérations topographiques du fait du terrain, selon un barème indiqué à l'arrêté. En plus de ces frais le propriétaire devra payer les frais de débroussement, élagage, coupage des arbres, ouvriers et matériaux pour la pose des bornes. Les plans devront être dressés de façon uniforme à une échelle variable selon la superficie.

2. Frais destinés à rétribuer les formalités d'immatriculation et à rembourser les dépenses engagées par l'administration pour l'organisation du service de la propriété foncière.

3. Droits d'immatriculation proprements dits. — Ils se décomposent en une somme fixe pour différentes formalités préalables (imprimés, publication, copie du titre, etc...), et un droit proportionnel de 2/000 de la valeur vénale de l'immeuble déclaré. L'expertise peut être requise par le Conservateur.

Droits perçus pour formalités postérieures à l'immatriculation.

Cette partie établit un tarif pour les différentes formalités qui pourraient être accomplies par le Conservateur après immatriculation : établissement d'un titre nouveau, mention, inscription, radiation, certificat, notification, copie, etc...).

4. Emoluments des greffiers. — Les émoluments dus aux greffiers, leur sont payés par le requérant d'après les tarifs en vigueur dans la Colonie pour les actes de leur ministère.

SECTION III

Le statut de la propriété foncière indigène

Par l'arrêté de 1849, l'administration reconnut aux indigènes le droit d'aliéner les terres leur appartenant, mais il était très difficile pour eux de faire la preuve de leurs droits, car l'administration et la justice leur demandaient de la faire selon les principes du Code Civil.

D'autre part l'Etat français eut tendance à se considérer comme le successeur naturel de souverains indigènes, et, en 1902, M. Hamelin, dans son livre sur les concessions coloniales (p. 59), résumant les idées ayant cours à cette époque, a pu écrire « mais par le fait qu'il devient souverain, l'Etat n'acquiert-il pas un droit supérieur de propriété sur les terres occupées et détenues par les indigènes ? Nous le croyons ; les Noirs ne connaissent la propriété que d'une façon très vague. Ils pratiquent d'une manière générale, la propriété collective indivise de la tribu, et ce sont les chefs qui distribuent les lots. Il y a donc intérêt à délimiter les terrains possédés effectivement par les indigènes et à les

faire rentrer parmi les dépendances domaniales dont ils formeraient une réserve inaliénable. L'Etat verrait ensuite s'il y a lieu de constituer la propriété privée indigène.

« Mais ce serait une faute grave que de reconnaître aux Noirs, dès l'origine, un droit de propriété absolu et semblable à celui qui existe en faveur des Européens.

« A l'exception des réserves indigènes soigneusement délimitées et que l'Etat seul aura le droit d'acquérir, toutes les terres domaniales devraient être aliénées ou mises en valeur directement par l'Etat ».

C'est ainsi que dans les décrets octroyant de grandes concessions en 1899, et dans les textes locaux réglementant l'octroi des concessions de 10.000 hectares et au-dessous, il n'est formellement reconnu de droits aux indigènes que là où des réserves sont créées. Pour bien marquer la précarité du droit des indigènes sur la terre, la somme d'argent qui leur est octroyée, pour les dédommager du préjudice causé par la concession de terrains leur appartenant, s'appelle indemnité de déguerpissement.

Le décret de 1899 ne permettait d'user de l'immatriculation qu'aux seuls Européens et indigènes naturalisés.

Cependant l'Administration constata qu'au contact des Européens certains indigènes avaient acquis le sens de la propriété individuelle, et, elle pensa qu'il était désirable de leur permettre de faire immatriculer les immeubles sur lesquels ils pouvaient établir leur droit de propriété. C'est ainsi que le décret du 12 décembre 1920 (B. O. C. 1920, p. 2.464) permit aux indigènes non naturalisés de faire immatriculer soit les terrains qui leur appartiennent dans un périmètre urbain, soit les terrains ruraux concédés en toute propriété.

Les biens appartenant aux indigènes autres que ceux des catégories précédentes, ou ceux possédés par les collectivités indigènes sont régies par les coutumes et usages locaux pour tout ce qui concerne leur acquisition et leur transmission.

On voit donc que la plus grande partie des terrains des indigènes ne sont pas soumis au régime de l'immatriculation et, malgré le décret du 12 septembre 1920 instituant un mode de constatation écrit des conventions passées entre indigènes, la preuve de la propriété indigène était très difficile à faire.

Le décret du 10 février 1938 (J. O. R. F. 12 février 1938, p. 1.780) comble cette lacune en établissant ce qu'on pourrait appeler l'immatriculation indigène et en permettant à ceux d'entre eux qui continuent à posséder le sol selon leurs coutumes, de faire la preuve de leurs droits sans être obligés de recourir aux formules du droit civil européen.

Constatation des droits fonciers des indigènes. — Les biens soumis à ce régime sont les fonds de terre et les bâtiments.

La procédure est la suivante :

Réquisition. — L'indigène qui possède des droits sur une terre et qui désire les faire constater adresse au chef de subdivision une demande écrite ou verbale qui doit indiquer :

- a) Ses nom, prénoms, âge, filiation, domicile ;
- b) L'indication sommaire de la terre ;
- c) L'énoncé des droits qu'on y exerce et tous renseignements concernant leur origine.

Récépissé de la demande est donné au requérant.

Inscription de la demande. — La demande est inscrite avec un numéro d'ordre sur un registre spécial tenu par le Chef de Subdivision.

Délimitation du terrain. — Le requérant délimite son terrain à l'aide de jalons et de tous autres points de repère.

Transmission de la demande au Gouverneur Général. Cette transmission est faite pour permettre la sauvegarde des droits éventuels de l'Etat.

Publicité et constatations sur place. — Le chef de subdivision fait une publicité verbale auprès des chefs et des notables et leur fait savoir la date à laquelle il se rendra sur place. Au jour indiqué le chef de subdivision ou son représentant fait publiquement toutes constatations relatives au terrain (nature, superficie, description, limites, etc...) et aux droits revendiqués par le requérant.

Oppositions. — Somation est faite aux assistants de révéler s'ils les connaissent les droits opposables à ceux du requérant. Mention de ces oppositions est faite au procès-verbal.

Procès-verbal de constat. — Procès-verbal des opérations est dressé par le chef de subdivision, lecture en est donnée aux assistants. Le représentant de l'administration signe le procès-verbal avec les chefs et l'interprète, soit en français, soit en langue indigène.

Jugement des oppositions. — Les oppositions sont encore reçues dans un délai de trois mois à dater du constat ; les opposants doivent pendant ce délai faire valoir leurs droits devant le tribunal indigène.

Etablissement du livret foncier. — Si l'Etat n'a aucun droit à faire valoir en vertu du décret réglementant le

domaine public et lorsque main-levée a été donnée des oppositions, soit volontairement, soit par décision judiciaire, les pièces établies sont numérotées et il en est fait un livret auquel sont jointes les décisions de justice et si possible, un plan des lieux.

Registre foncier. — Les pièces du livret sont sommairement transcrites sur un registre spécial coté et paraphé à la subdivision ; une copie de cette inscription est remise à l'intéressé sur sa demande.

Effets de l'établissement du titre. — Le titre obtenu par le requérant confirme le possesseur dans les droits y spécifiés. Cependant ce titre ne présente pas une valeur absolue dans le temps. Il dure tant que dure l'occupation effective du sol par l'indigène ou ses ayants droit. C'est là une différence essentielle avec le système de l'immatriculation dans lequel le titre foncier constitue une preuve irréfragable et inattaquable sans qu'il y ait condition d'occupation effective du sol. Cette disposition limite singulièrement la portée du texte.

Garantie de créances. — Avec l'autorisation de l'administration, l'indigène peut donner ses droits fonciers en garantie de créance. Dans la pratique, il est douteux que cette disposition donne à l'indigène des moyens de crédit.

Aliénation des droits fonciers. — L'aliénation totale ou partielle constatée au titre est possible avec l'autorisation administrative, que l'aliénation soit faite à des Européens ou à des indigènes.

Inscription de droits postérieurs. — Tous faits (conventions ou sentences) qui ont pour effet de constituer, modifier, transmettre ou éteindre un des droits constatés peu-

vent faire l'objet d'une inscription au registre foncier et au livret détenu par l'indigène. Cette inscription est faite sur le vu de l'autorisation administrative. Un feuillet nouveau est ajouté au livret et un certificat d'inscription délivré au bénéficiaire.

Sanctions. — Toute déclaration mensongère faite par les bénéficiaires, les témoins, les chefs ou les opposants est punie de prison ou d'une amende. C'est là une anomalie avec la législation métropolitaine, mais il semble nécessaire de mettre une sanction sérieuse si l'on veut conserver à cette procédure simple de constatation des droits fonciers des indigènes, une garantie efficace.

Compétence. — Tous les litiges sont du ressort des tribunaux indigènes dans les conditions définies au décret du 20 mai 1936 sur la justice indigène.

La réglementation analysée ci-dessus a été empruntée à l'Afrique Occidentale Française où elle fonctionne depuis quelques années ; elle a pour but de développer chez l'indigène le sens de la propriété individuelle, mais de nombreuses terres sont encore sous le régime de la propriété collective dont il serait utile de fixer le statut.

CHAPITRE V

La réglementation actuelle du régime des terres en Afrique Equatoriale Française

SECTION I

Aliénation du domaine privé

En 1934, une réforme de structure vint modifier le statut de l'Afrique Equatoriale Française et, par la création d'un budget unique, opéra une concentration de pouvoirs entre les mains du Gouverneur général.

Cette situation nouvelle entraîna dans tous les domaines un remaniement de la législation existante. C'est ainsi qu'un décret du 29 septembre 1934 (B. O. C. 1934, p. 743), réduisit de 10.000 à 5.000 ha. la compétence du Gouverneur général pour l'octroi des concessions et que deux arrêtés locaux dont nous étudierons les dispositions déterminèrent les conditions d'attribution des terres du domaine privé.

Arrêté du 9 janvier 1935 (J. O. A. E. F. 1935, p. 170).

Arrêté du 19 mars 1937 (J. O. A. E. F. 1937, p. 923).

ARRÊTÉ DU GOUVERNEUR GÉNÉRAL DU 9 JANVIER 1935.

Cet arrêté reproduit de nombreuses dispositions de celui du 13 septembre 1926. Il modifie cependant ce texte sur de nombreux points.

D'une façon générale, les différentes colonies étant supprimées, le rôle du Lieutenant-Gouverneur dans l'attribution des terrains est dévolu soit au chef de région, soit au Gouverneur général en Conseil d'Administration ou en Commission Permanente de ce Conseil. L'arrêté parle d' « attribution de terrain ». C'est là un terme nouveau qui peut signifier soit concession, soit location, soit vente.

Les locations de terrains peuvent dans certaines conditions mener à la propriété définitive, ce qui est une innovation.

La grande division en terrains urbains et terrains ruraux est conservée.

Terrains urbains. — Aux deux catégories de terrains urbains de 1926 vient s'en ajouter une troisième : les terrains situés dans les centres non délimités ni allotés constitués par une agglomération européenne ou indigène.

Il est à remarquer que la définition juridique de l'agglomération n'est donnée nulle part; c'est là une pure question de fait laissée à l'appréciation de l'administration; aucun criterium ne permet de déterminer le point de passage du village à l'agglomération et de l'agglomération à la ville. Cette tendance à l'élasticité dans la notion du terrain urbain existait déjà dans la réglementation de 1926.

Villes et centres délimités. — Les dispositions de 1926 et les textes subséquents sont conservés et complétés sur quelques points relatifs aux terrains laissés à la disposition des indigènes.

Zones « non edificandi ». — Les terrains destinés à l'habitat des indigènes à proximité des villes doivent être séparés de l'agglomération européenne par une zone « non edificandi » de façon à ne pas gêner le développement du centre européen ; cette zone devra être si possible plantée d'arbres.

Cultures vivrières indigènes. — Aux abords des quartiers indigènes des villes et centres délimités, mais en dehors de leurs périmètres, des terrains faisant partie du domaine seront réservés aux cultures vivrières des populations indigènes. Délimités par les chefs de région, ces terrains seront considérés comme réserves collectives et ne pourront être vendus. Ils sont divisés en lots qui donnent lieu, au bénéfice des indigènes, à la délivrance de permis d'occuper gratuits et personnels qui ne concèdent que le droit de faire des cultures vivrières.

Entre le permis d'occuper et la réserve collective, il y a une certaine antinomie : le permis d'occuper est d'institution individuelle, puisque ce permis personnel, délivré par l'administration, donne des droits privatifs sur le terrain à l'encontre de la collectivité à laquelle appartient l'indigène. Si l'on avait voulu instituer des réserves vraiment collectives, il aurait fallu en attribuer la propriété aux groupements indigènes pour lesquels elles ont été créées en laissant à ces organismes le soin d'opérer des répartitions selon des modalités qu'ils auraient eux-mêmes fixées

(qualité des terres, assolement des cultures, proximité des villages, etc.). Les terrains appartenant aux communes en France donnent une idée de ce que pourraient être ces réserves collectives.

Centres non délimités ni allotis. — Dans ces centres, seule la location est possible dans les mêmes conditions que celles de 1926.

Terrains en dehors de toute agglomération. — En dehors de toute agglomération, il peut être accordé des concessions destinées à des exploitations commerciales ou à des maisons d'habitations. Ce principe posé en 1926 a été développé dans le présent texte. Il ne pourra être concédé ou loué de terrain à usage commercial à moins de 25 km. d'une ville, de 15 km. d'une agglomération délimitée et de 5 km. d'un centre non délimité ni alloti.

Les terrains faisant l'objet d'une concession doivent être situés dans une zone déterminée par arrêté du chef de région. Les terrains à louer ne sont pas nécessairement compris dans une zone, mais la location ne peut conduire à la propriété définitive qu'en cas de lotissement ultérieur par droit de priorité sur le lot loué.

Transfert. — Le transfert des terrains concédés ou loués ne peut se faire qu'avec l'autorisation préalable du Gouverneur général. La procédure d'attribution reste sensiblement la même qu'en 1926.

Terrains ruraux. — Les terrains ruraux sont tous les terrains du domaine privé qui ne sont pas compris dans les catégories précédentes, destinés à des exploitations agricoles, industrielles ou à des entreprises d'élevage.

L'arrêté de 1910 prévoyait des concessions rurales pour l'élevage. Celui de 1926 ne les prévoyait pas, car à cette époque ces sortes d'entreprises étaient inexistantes tout au moins dans une grande partie de la Colonie. Mais en 1932, une Société (Compagnie Pastorale du Cameroun) se livra à l'importation et à l'élevage des bœufs du Cameroun pour le ravitaillement des centres situés le long du chemin de fer Congo-Océan, en même temps que des commerçants portugais introduisaient du bétail de l'Angola. C'est ainsi qu'il devint nécessaire de réserver une place à l'élevage dans la réglementation des concessions rurales.

En 1926, les terrains ruraux ne pouvaient faire l'objet que d'une concession. L'arrêté actuel prévoit également la location des terrains qui sous certaines conditions de mise en valeur peut mener à la propriété définitive par le même processus que pour la concession. Les concessions ou locations de terrains jusqu'à 5.000 ha. sont consenties par le Gouverneur général en Conseil d'Administration ou en Commission Permanente de ce Conseil.

Procédure à la demande. — Faite en double exemplaire sur papier timbré, la demande contient les mêmes indications que celles de 1926. Le pétitionnaire doit faire connaître son domicile dans la colonie, déclarer qu'il a pris connaissance de la réglementation en vigueur et prendre l'engagement de s'y soumettre.

Les pièces à annexer à la demande sont les mêmes qu'en 1926. Cependant, le croquis doit être fourni à une échelle variable selon la superficie.

Le récépissé constatant le versement à la caisse du Receveur des Domaines de la somme prévue pour insertion de

la demande au « Journal Officiel » doit être joint à la demande.

Instruction de la demande. — Le rôle du Chef de Département est longuement exposé dans l'arrêté de 1935.

La demande est adressée par le Chef de subdivision au Chef du Département où est situé le terrain sollicité.

a) Enregistrement de la demande. — Elle est inscrite au Département sur un registre spécial où doivent être également mentionnées les dates des différentes phases de la procédure.

b) Publicité de la demande. — Après examen, le Chef de Département procède à l'affichage de la demande à la porte de son bureau et sur le terrain sollicité. Le délai d'affichage est fixé à un mois à compter du jour de l'apposition des affiches et non compris ce jour.

Le Chef de Département envoie l'exemplaire timbré de la demande accompagné de deux exemplaires du plan au Chef de Région qui fait procéder à l'insertion au « Journal Officiel ».

c) Reconnaissance du terrain. — Pendant l'affichage, le Chef de Département fait procéder à la reconnaissance du terrain et déterminer par toutes enquêtes utiles les parcelles qui ne peuvent être accordées au demandeur (domaine public, terrains déjà concédés, réserves pour les indigènes ou pour les services publics, etc.). A l'expiration du délai d'affichage, il adresse au Chef de région un exemplaire du plan sur lequel sont portés les terrains à exclure.

d) Oppositions et réclamations. — Elles peuvent être reçues pendant tout le délai d'affichage jusqu'au dernier jour inclus. Elles doivent être adressées sur papier timbré

au Chef du Département qui les inscrira sur le registre des demandes et les transmettra au Chef de Région pour être adressées au Gouverneur général qui statuera en Conseil d'Administration.

e) Demandes concurrentes. — Dans ce cas la mise en adjudication est de rigueur. Si le même terrain fait l'objet d'une demande de location et d'une demande de concession, on procède d'abord à la mise en adjudication de la concession. Si une première adjudication ne donne pas de résultat, le Gouverneur peut traiter de gré à gré.

Délivrance du titre de concession provisoire ou établissement du contrat de location. — La concession donne lieu à l'établissement en Conseil d'Administration par le Gouverneur général, soit d'un arrêté de concession provisoire, soit à l'approbation d'un contrat de location.

Ces actes sont notifiés à l'intéressé, ils mentionnent les conditions, charges et servitudes auxquelles sont faites ces attributions de terrains.

Redevances et frais d'enregistrement. — La réglementation reste la même que celle de 1926, mais il n'y a plus de tarif uniforme. La redevance à l'hectare est fixée dans chaque acte de concession.

Mise en valeur.

a) Terrains pour cultures riches et exploitations industrielles. — Le concessionnaire doit commencer ses installations et exploitations dans un délai de trois mois (1926, six mois) à dater de la notification de l'arrêté de concession provisoire ; au terme de la cinquième année il doit justifier d'une mise en valeur qui consistera soit en : la création de

plantations rationnelles de caféiers, cacaoyers, vanillers, girofliers, poivriers, essences à parfums et à caoutchouc, citronniers et autres cultures riches sur un dixième au moins de la superficie ; soit en établissements d'installation permanente (maisons d'habitation, magasins, usines, séchoirs, huileries, etc..., attenant au sol, représentant une dépense d'au moins 200 francs par hectare concédé (1926, 100 francs) et répondant au but poursuivi indiqué dans la demande de concession ; soit en utilisation pour l'exploitation de la concession, d'un outillage mécanique mobile (tracteurs, appareils agricoles, etc...) représentant une dépense minimum de 2.000 francs par hectare concédé. Cette disposition entièrement nouvelle dans la réglementation est destinée à favoriser la culture mécanique.

Des clauses spéciales peuvent être imposées dans l'acte de concession provisoire, mais en aucun cas, elles ne peuvent être inférieures à celles ci-dessus spécifiées.

La mise en valeur des terrains donnés en location pour cultures industrielles fait l'objet de clauses fixées au contrat de location. Il pourra être exceptionnellement accordé en location, des terrains dont la superficie est supérieure à 10 hectares situés à moins de 3 kilomètres d'un centre alloti ou en voie de formation, mais ces terrains ne pourront jamais être attribués en toute propriété.

b) Terrains pour cultures vivrières et entreprises d'élevage. — Le pacage sur les terres libres du domaine privé est permis sans autorisation préalable. Les emplacements nécessaires aux installations (maisons d'habitation, écuries, étables granges, magasins, etc...) peuvent être concédés ou loués et attribués à titre définitif, si les conditions de mise en valeur sont remplies.

Les terrains destinés aux cultures vivrières et entreprises d'élevage ne peuvent être que loués pour une durée de trois ans, renouvelable par contrat où seront fixés dans chaque cas, le prix et les conditions de location.

Un commencement de mise en valeur doit être réalisé dans un délai maximum de trois mois. Cette mise en valeur devra consister : pour les cultures vivrières, à créer des plantations sur la totalité des terrains à louer ; pour l'élevage à constituer et entretenir un troupeau dont l'importance sera fixée par le contrat de location.

Attribution à titre définitif. — Après constatation de la mise en valeur dans les mêmes formes que celles de l'arrêté de 1926, la concession provisoire ou le contrat de location peuvent conduire à la propriété définitive.

Les clauses relatives à la déchéance, à l'abandon de la concession, la réserve des droits des tiers, la garantie de contenance, aux mines, carrières, exploitations forestières, reprise des terrains, décès du concessionnaire, règlement des contestations, sont les mêmes qu'en 1926.

Permis d'occuper indigène. — Aux abords des villes, il peut être déterminé des zones distinctes de celles réservées pour les cultures vivrières, dans lesquelles les indigènes peuvent obtenir des permis d'occuper de dix hectares au maximum d'un seul tenant, octroyés gratuitement à titre individuel ou collectif et qui sous certaines conditions peuvent conduire à la propriété définitive.

Actes modificatifs de l'arrêté du 9 janvier 1935.

En 1936, quatre arrêtés modifièrent sur certains points l'arrêté du 9 janvier 1935.

Dans le but de favoriser la petite colonisation, l'arrêté du 12 mai 1936 (J. O. A. E. F. 1936, p. 573) réglemente l'attribution des petites concessions à titre gratuit.

Dans les zones de colonisation déterminées par le Gouverneur général, il pourra être accordé à titre gratuit, après avis du Service de l'Agriculture, des concessions provisoires de terrains ruraux d'une superficie maximum de vingt-cinq hectares. Après mise en valeur et octroi du titre définitif, une nouvelle concession de même superficie pourra être accordée. Le concessionnaire est dispensé du versement de l'insertion de la demande au Journal Officiel, de toute redevance annuelle, et des frais d'enregistrement. Après attribution à titre définitif, le terrain devra être immatriculé.

Cette réglementation s'efforce donc de rendre véritablement gratuite l'attribution des terrains à la petite colonisation.

Arrêté du 12 mai 1936 (J. O. A. E. F. 1936, p. 572).

Cet arrêté réserve aux abords des villes une zone de colonisation où il peut être attribué des concessions de cinq hectares à des conditions fixées dans chaque cas..

Arrêté du 13 juin 1936 (J. O. A. E. F. 1936, p. 676).

Ce texte spécifie que la superficie octroyée après attribution à titre définitif et délimitation ne peut excéder plus de un vingtième de celle donnée à titre provisoire, et décharge l'administration de toute responsabilité au cas où des réserves indigènes et des propriétés privées ne permettraient pas de concéder à titre définitif la totalité de la superficie indiquée au titre de concession provisoire.

Arrêté du 28 décembre 1936 (J. O. A. E. F. 1937, p. 118).

Cet arrêté fixe la redevance en matière de concession rurale et de concession de terrain conformément aux dispositions de l'article 22 de l'arrêté du 9 janvier 1935.

Redevances pour concessions rurales. — a) Concessions provisoires. — En aucun cas la redevance annuelle ne peut être inférieure à : dix francs par hectare pour les 100 premiers hectares ; cinq francs par hectare de 100 à 500 hectares ; deux francs cinquante de 500 à 5.000 hectares. Par ailleurs, quelque soit la superficie, la redevance ne peut être inférieure à 250 francs par an.

b) Concessions définitives. — La redevance pour attribution du titre définitif est toujours égale au double de la redevance fixée pour l'attribution à titre provisoire.

Redevances pour terrains loués. — a) Terrains situés dans les départements du Pool, du Niari, du Kouilou, et au chef-lieu des autres départements : un franc le mètre carré jusqu'à 400 mètres carrés ; deux francs par mètre carré en plus de 400 mètres carrés.

b) Autres terrains : la moitié des tarifs ci-dessus.

Les loyers fixés dans les contrats en cours continuent à être payés au tarif du contrat jusqu'à son expiration.

Certaines œuvres d'intérêt public, philanthropiques ou artistiques peuvent obtenir une remise totale ou partielle des redevances tant au point de vue concession qu'au point de vue location.

2. — ARRÊTÉ DU 19 MARS 1937

Cet arrêté reprend les dispositions de celui du 9 janvier 1935 et y intègre les textes modificatifs subséquents : arrê-

tés des 12 mai, 13 juin et 28 décembre 1936. Il apporte cependant un certain nombre de modifications que nous allons examiner ci-dessous.

La grande division en terrains urbains et terrains ruraux est conservée.

Terrains urbains. — Il n'y a plus que deux catégories de terrains urbains : a) ceux qui sont compris à l'intérieur d'une agglomération dont le périmètre a été fixé.

b) Ceux qui sont situés soit au chef-lieu de subdivision ou de département, soit dans un centre loti.

Il n'est donc plus de terrains urbains en dehors des centres ; la catégorie de terrains ruraux à caractéristiques urbaines disparaît, ce qui semble plus logique.

Zones réservées pour les indigènes. — Les mêmes zones que dans l'arrêté précédent sont réservées aux abords des centres urbains pour l'habitat et les cultures vivrières des indigènes. Une troisième zone est prévue destinée aux cultures riches entreprises par les indigènes.

Cahiers des charges. — Dans l'arrêté de 1935, il existait un cahier des charges par centre, approuvé en même temps que le plan de lotissement et un cahier des charges spécial à chaque adjudication. Le texte actuel prévoit un cahier des charges général, valable pour tous les centres de la colonie, annexé à l'arrêté et un cahier des charges spécial à chaque adjudication dressé dans chaque cas par la Commission d'adjudication.

Dépenses de mise en valeur. — Dans l'arrêté précédent, ces dépenses étaient fixées au minimum de 50 % de la mise à prix ; dans le présent arrêté, si la mise à prix n'atteint

pas 5.000 francs, la mise en valeur doit au moins atteindre ce chiffre.

Terrains ruraux. — Il existe deux catégories de terrains ruraux :

a) Les terrains destinés à des cultures vivrières ou des entreprises d'élevage ; b) les terrains destinés à des exploitations commerciales ou industrielles et des plantations de cultures riches.

Dans le texte de 1935, ces deux catégories n'en faisaient qu'une et la location était possible pour tous les terrains ruraux ; dans l'arrêté actuel, la location n'est possible que pour les terrains de la catégorie a) et seule, la concession est prévue pour les terrains de la catégorie b).

Terrains, catégorie a. — Ces terrains peuvent faire l'objet de location mais la procédure de l'établissement du bail n'est plus calquée sur celle d'une demande de concession comme en 1935 ; le bail sera signé par les chefs de région ou les chefs de département.

Terrains, catégorie b. — Terrains ruraux à proximité des centres urbains. Les terrains ruraux à usage commercial, ne peuvent être accordés dans un rayon de vingt-cinq kilomètres des périmètres urbains ou à moins de vingt kilomètres d'un point fixe (mat de pavillon, gare, mairie, etc...) pour les centres urbains de seconde catégorie.

Aucun terrain rural d'une superficie supérieure à cinq hectares, ne peut être accordé à moins de quatre kilomètres d'un périmètre urbain ou de six kilomètres d'un point fixe pour les centres urbains de seconde catégorie.

Demande. — Elle doit être faite selon les directives tracées dans le texte de 1935, en quatre exemplaires. A côté

des noms et prénoms, les surnoms s'il en existe doivent être indiqués. Il doit être de plus fourni un relevé des concessions, cessions ou locations déjà obtenues par le pétitionnaire en A. E. F. Pour les commerçants, le numéro de l'inscription au registre du commerce doit être indiqué. Les croquis doivent être établis en quatre exemplaires à l'échelle fixée en 1935 ; les cours d'eau permanents qui bordent ou traversent les terrains doivent être figurés sur le plan.

Instruction de la demande. — Mêmes formalités qu'en 1935.

Le procès-verbal de reconnaissance du terrain sollicité doit mentionner toutes les réserves à faire.

A l'expiration du délai d'affichage, le Chef de Département doit adresser au Chef de Région le dossier composé de :

Trois expéditions de la demande, dont une seule sur papier timbré ; trois expéditions du plan, dont un sur papier timbré ; deux expéditions du procès-verbal de reconnaissance du terrain ; le récépissé des frais de publicité au Journal Officiel ; le certificat d'affichage et d'opposition ; les originaux des oppositions s'il y a lieu ; la liste des terrains déjà obtenus par le pétitionnaire ; le certificat d'inscription au registre du commerce ; un rapport avec avis du Chef du Département.

Revêtu de l'avis du Chef de Région, ce dossier est transmis au Gouverneur général qui statue comme prévu par l'arrêté de 1935.

Titre de concession provisoire. — Ce titre doit mentionner :

L'emplacement et les limites du terrain ; le taux de la redevance annuelle ; l'obligation de mise en valeur ; les charges et les servitudes.

Redevances pour terrains concédés. — Le texte a intégré les redevances prévues par l'arrêté du 28 décembre 1936.

Il est expressément prévu une exonération de redevance pour les cent premiers hectares concédés en Afrique Equatoriale Française. C'est là une mesure prise en faveur de la petite colonisation mais qui transforme automatiquement en concession à titre gratuit les attributions inférieures à cent hectares, pourvu que ce soit la première concession accordée. L'administration se lie ; il semble qu'il eût été préférable de prévoir la possibilité d'un dégrèvement dont l'administration aurait apprécié l'opportunité dans chaque cas, plutôt qu'une dispense générale.

Mise en valeur. — Les conditions sont de même nature que celles prévues en 1935, mais le tarif a été augmenté. Le procès-verbal de constat de mise en valeur doit comprendre, outre l'énumération des cultures ou constructions effectuées, l'appréciation de la commission sur l'importance réelle des efforts réalisés et des résultats obtenus ; la commission doit de plus faire connaître expressément si elle estime ou non le terrain mis en valeur.

L'arrêté du 19 mars 1937 a été complété par les arrêtés des 6 novembre 1937, 12 mars et 13 août 1938.

Arrêté du 6 novembre 1937 (J. O. A. E. F. 1937, p. 1.242).

Ce texte permet au requérant d'entrer en possession du terrain sollicité immédiatement après l'expiration du délai d'opposition, avant la délivrance du titre provisoire. Cette mesure est destinée à faciliter l'établissement des colons

et à éviter des pertes de temps souvent préjudiciables. L'autorisation d'occuper est accordée par le Chef du Département aux risques et périls de l'occupant. Elle peut également être refusée.

Le même arrêté prévoit que l'exonération de la redevance peut être accordée pour les cent premiers hectares. Cette possibilité ne peut jouer plus de quatre fois, même si, à la quatrième fois la concession n'atteint pas une superficie de cent hectares. Le titulaire d'une concession à titre gratuit ne peut en obtenir une autre gratuitement que lorsque le tiers de la première aura été mis en valeur.

Le concessionnaire ou un mandataire, doit faire élection de domicile dans une localité de la colonie ; faute de ce faire, les notifications seront valablement faites soit à la subdivision, soit au département, soit au bureau du Receveur des Domaines.

Le titulaire d'une concession qui quitte la colonie pour plus de deux ans doit désigner un mandataire.

L'arrêté du 12 mars 1938 (J. O. A. E. F. 1938, p. 411) apporte une modification à l'automatisme de la gratuité, que nous avons déjà signalé, pour l'attribution des cent premiers hectares.

Désormais, l'exonération de redevance est laissée dans chaque cas à l'appréciation du Gouverneur général, pour ceux qui en font la demande.

Il sera tenu compte dans cette appréciation de la situation de famille du requérant, de ses services civils et militaire, de sa situation financière, du but poursuivi. L'exonération de redevance ne peut être accordée ni aux sociétés, ni aux commerçants.

Enfin le dernier arrêté qui a complété celui du 19 mars 1937 est celui du 13 août 1938 (J. O. A. E. F. 1938, p. 1.114) qui rend applicable aux terrains de première catégorie des centres urbains du Gabon, les dispositions du cahier des charges général, annexé à l'arrêté du 19 mars 1937.

La notion de concession rurale, de concession urbaine et de zone. — Les arrêtés de 1849, 1863 et 1864 ne différencient pas les terrains de façon explicite et il faut arriver à l'arrêté du 26 septembre 1891 pour voir apparaître les deux catégories de terrains urbains et de terrains ruraux.

Terrains urbains. — La réglementation est prévue pour le centre de Libreville avec possibilité de l'étendre à d'autres centres s'il s'en crée.

Terrains ruraux. — Ce sont tous les terrains en dehors du centre.

Arrêté du 7 octobre 1919. — Terrains urbains. — La réglementation cesse d'être prise pour un centre avec possibilité d'être étendue aux autres centres. Elle devient générale et pour la première fois on donne une définition nette d'un terrain urbain : « Sont terrains urbains ceux situés à l'intérieur d'un centre alloti. » Le souci d'urbanisme s'affirme encore davantage : à l'intérieur des périmètres urbains, il est prévu des quartiers européens et indigènes ayant chacun une réglementation différente.

La circulaire du 24 juillet 1911 qui commente l'arrêté précédent recommande de ne laisser se créer aucune station de quelque importance sans procéder à son lotissement. Cela évitera des difficultés dans l'avenir, assurera à ces centres un développement méthodique et garantira

aux villes des règles d'ordre et d'esthétique qui leur font défaut.

Les directives tracées par cette circulaire ne se sont réalisées qu'en partie : bon nombre de centres qui à cette époque présentaient de l'importance (Loango et bien d'autres) ne sont plus maintenant que des points où subsistent seulement quelques cases ou même simplement quelques manguiers ou autres arbres fruitiers témoins de l'occupation antérieure.

Terrains ruraux. — Ce sont tous les terrains situés en dehors des périmètres urbains qui peuvent être concédés soit pour la culture, soit pour l'élevage.

Arrêté du 13 septembre 1926. — La différenciation nette du paragraphe précédent, entre les terrains urbains et ruraux, était logique et simple. Mais souvent la simplicité ne correspond pas à la réalité et, entre le terrain situé à l'intérieur d'un périmètre urbain, qui est nécessairement urbain, et le terrain octroyé pour faire des cultures hors d'un périmètre, qui est évidemment rural, il y a certains terrains sis en dehors ou à proximité d'un périmètre sur lesquels peuvent être construites des installations industrielles ou commerciales et qu'il a fallu faire entrer dans une catégorie. L'arrêté de 1926 classe ces terrains dans les terrains urbains. Il aurait été plus logique d'en faire une troisième catégorie.

Arrêté du 9 janvier 1935. — La construction du chemin de fer Congo-Océan entraîna un déplacement de population aux emplacements des différents chantiers. Certains devinrent des centres qui prenaient leur place entre l'agglomération délimitée et l'exploitation isolée. Pour tenir

compte de cette réalité, l'arrêté de 1935 prévoit une autre catégorie de terrains urbains : le centre constituant une agglomération européenne ou indigène non délimitée ou allotie.

Les terrains ruraux sont tous les autres. Cependant, à côté de la discrimination rigide en terrains urbains et terrains ruraux, on voit dans cet arrêté naître et coexister un système plus souple de classification des terrains dont la caractéristique est la zone. Une agglomération se forme, elle doit comprendre : une zone pour l'habitat et le commerce européens, une zone pour l'habitat et le commerce indigènes, une zone non edificandi, plantée d'arbres entre les deux précédentes, une zone réservée aux cultures vivrières indigènes, une zone de périmètre variable (5 à 25 kilomètres) autour du centre dans laquelle il ne sera pas concédé de terrain à usage commercial.

Arrêté du 19 mars 1937. — La discrimination entre terrains urbains et terrains ruraux subsiste, mais la classification par zones s'accroît.

Terrains urbains. — Entrent dans cette catégorie :

Ceux situés à l'intérieur d'une agglomération dont le plan du lotissement a été approuvé ; ceux qui sont situés au chef-lieu des postes administratifs ou dans une agglomération provisoirement lotie.

Terrains ruraux. — Ce sont ceux situés en dehors des centres urbains et des zones. Ils se divisent en deux catégories :

Terrains destinés à des cultures vivrières ou des entreprises d'élevage ; terrains destinés à des exploitations com-

merciales ou industrielles ou à des entreprises de cultures riches.

Les zones. — Cette notion de zone prend une grande importance dans la réglementation de 1937. On trouve :

Des zones d'habitation et de commerce européens ; des zones d'habitation et de commerce indigènes ; des zones non edificandi, plantées d'arbres ; des zones de cultures vivrières indigènes ; des zones de 20 à 25 kilomètres des habitations où il ne peut être attribué de concessions rurales à usage commercial ; des zones de 3 kilomètres autour d'un périmètre urbain ou de 6 km. d'un point d'une agglomération où il ne peut être donné de concession rurale de plus de 5 hectares ; des zones aux abords des centres urbains où il ne peut être accordé de permis d'occuper de 10 hectares.

3. — LE PLAN DE LOTISSEMENT ET LE CAHIER DES CHARGES DES CENTRES URBAINS

Il faut arriver à l'arrêté du 26 septembre 1891 pour voir apparaître la notion de plan de lotissement, mais, ce n'est qu'en 1910 qu'elle se précise. Le plan de lotissement est établi par l'administration qui détermine les formes et dimensions des lots, rues, avenues et places publiques et indique les emplacements réservés pour les services publics. Il est approuvé par le Lieutenant-Gouverneur en Conseil d'Administration.

C'est également dans le même arrêté de 1910 qu'un modèle de cahier des charges a été annexé, approuvé en même temps et selon la même procédure que le plan de lotissement. Ce cahier des charges s'applique à tous les

centres de la colonie, mais pour Brazzaville et Pointe-Noire, agglomérations particulièrement importantes, il a fallu prendre des mesures spéciales que nous allons étudier.

Centre de Brazzaville. — Jusqu'en 1913, le cahier des charges qui s'appliqua fut celui de 1910, complété par les dispositions de la circulaire du Gouverneur général du 24 juillet 1911.

En août 1913, un arrêté du Gouverneur du Moyen-Congo détermina le périmètre urbain de Brazzaville ; un autre arrêté de même date approuva le plan de lotissement et le premier cahier des charges particulier à ce centre.

Cahier des charges d'août 1913. — Le principe de vente des terrains est celui de l'adjudication par les soins d'une commission composée de trois fonctionnaires.

La mise à prix est fixée à un minimum variant de 2 à 5 francs le mètre carré selon l'emplacement.

La publicité de l'adjudication est faite par l'apposition de placards dont le délai d'affichage varie de 15 jours à un mois.

Un cautionnement de un dixième de la mise à prix est déposé au Trésor pour garantir l'exécution des conditions du cahier des charges.

La commission d'adjudication dresse un procès-verbal approuvé par le Gouverneur en Conseil d'Administration et dont copie est délivrée à l'adjudicataire qui peut entrer en jouissance du terrain après paiement du prix. Le paiement intégral du prix et des frais accessoires doit se faire dans un délai d'un mois à dater de l'approbation du procès-verbal.

l'administration ne garantit pas la contenance des lots que l'adjudicataire est censé bien connaître.

Le terrain doit être clôturé dans le délai d'un an.

L'adjudicataire doit obtenir une autorisation de construire avant de commencer les travaux.

L'adjudicataire doit se soumettre à tous les règlements en matière de voirie.

L'emploi des matériaux légers et les méthodes de constructions indigènes sont proscrites.

Les toitures seront en matériaux incombustibles, les parois en matériaux durs. L'emploi du bois est autorisé à condition de surélever l'habitation à un mètre du sol.

L'écoulement des eaux sera assuré, les dépendances seront sur aires maçonnées et en pente. Les réservoirs d'eau seront à l'abri des moustiques.

En cas d'inexécution des charges et après mise en demeure restée sans effet pendant six mois, le terrain fait retour au domaine. L'adjudicataire déchu obtiendra restitution du prix, défalcation faite de un dixième retenu à titre de dommages par l'administration. Election de domicile doit être obligatoirement faite à Brazzaville sinon toute signification sera valablement faite au bureau de l'Administrateur-Maire.

Cahier des charges du 27 mars 1915. — Les dispositions de ce texte sont sensiblement les mêmes que celles du précédent, sauf quelques modifications. Le prix du terrain n'est plus fixé à l'avance, mais déterminé dans chaque cas selon la position du lot. Le montant intégral de l'adjudication devra être payé dans un délai de 15 jours.

Le délai de mise en valeur est de un an et les constructions doivent occuper un sixième de la superficie du lot. Les règles de construction se font plus strictes et se rapprochent des méthodes européennes.

La constatation de la mise en valeur est faite par une commission qui dresse un procès-verbal au vu duquel le Gouverneur statuera.

Cahier des charges du 15 septembre 1919. — Il reprend les dispositions du cahier précédent.

Cahier des charges des 16 et 25 juillet 1920. — Ces textes conservent les clauses des cahiers antérieurs en les modifiant et complétant sur certains points.

Le prix de chaque lot est fixé au mètre carré selon son emplacement (2 fr., 3 fr., 5 fr. et 10 fr. le mètre carré).

La même personne ne pourra acheter plus de quatre lots contigus. La mise en valeur faite sur un lot peut être reportée sur un lot contigu.

En cas de déchéance, l'adjudicataire a un mois pour enlever les matériaux et les constructions.

Cahier des charges du 22 février 1926. — Tout en conservant la réglementation précédente, ce texte introduit certains principes nouveaux. La mise à prix a lieu pour chaque lot ; l'Administration en fixe le minimum sur la proposition de la Commission d'adjudication. En fait c'est le Gouverneur général qui détermine le prix de chaque lot.

Cahier des charges spécial. — La Commission d'adjudication peut proposer des conditions de mise en valeur spéciales, compte tenu des projets du concessionnaire ; ce cahier des charges spécial permettra d'introduire des clau-

ses qui intéresseront seulement le concessionnaire et en fait élimineront tout concurrent éventuel ; l'adjudication deviendra un marché de gré à gré.

Entrée en possession. — L'adjudicataire ne pourra entrer en possession de son lot qu'après approbation du procès-verbal d'adjudication.

Les adjudications sont faites sans garantie de contenance, cependant un recours en indemnité est possible si l'immatriculation révèle une erreur supérieure à un dixième de la superficie du lot.

Conditions de paiement. — Le premier quart et tous les frais accessoires sont payables dans les trois mois qui suivent la publication de la vente au Journal Officiel. Les trois autres quarts dans un délai de dix ans à partir de la même date, à charge par l'acheteur de verser à la colonie un intérêt de 8 % des sommes restant dues. En cas de non paiement des intérêts ou du capital, le retour du terrain au domaine pourra être prononcé après mise en demeure restée sans effet pendant un mois. Les sommes versées restent acquises au Trésor. Dans la réglementation antérieure, seul le cautionnement restait acquis.

Délai de mise en valeur. — Dans le premier semestre à partir de l'adjudication, le terrain doit être clôturé. A la fin de la deuxième année, les bâtiments doivent être terminés sous faitière ; au terme de la troisième année, tous les aménagements intérieurs doivent être achevés. Les constructions doivent couvrir la moitié du lot, le reste est constitué par des jardins et des cours.

Commission de surveillance des travaux. — Elle est composée de l'Administrateur-Maire, Président, d'un fonction-

naire désigné par le Gouverneur général et du Médecin chargé du Service de l'hygiène ; ses constatations sont transmises au Gouverneur général qui statue en Conseil.

Cahier des charges du 29 juillet 1928. — Dans les années 1926 et 1927, la construction du chemin de fer Congo-Océan, rendit plus nombreux les achats de terrains. En 1928, il apparut nécessaire à l'Administration supérieure de reprendre le texte en vigueur et d'introduire des dispositions supplémentaires.

Lots contingus. — Il a semblé illusoire de limiter à quatre l'acquisition de lots contingus, car cette disposition pouvait toujours être tournée par personne interposée ; d'autre part, il apparaissait nécessaire de faciliter les opérations des entreprises qui voulaient construire des maisons en série ; aussi, le nouveau cahier des charges permet d'acquérir des lots contingus sans limitation de nombre.

Intérêt des sommes dues. — Uniformément fixé à 8 % antérieurement, le taux est désormais établi dans chaque cas par le cahier des charges spécial. C'est là une méthode très souple, mais qui permet à l'Administration de fixer les conditions qu'elle voudra. Il aurait été plus rationnel de limiter le pouvoir discrétionnaire et de renfermer le taux à admettre entre un maximum et un minimum déterminé au cahier des charges.

Délai de mise en valeur. — Le délai, au lieu d'être uniformément de trois ans comme dans la réglementation antérieure est fixé dans chaque cas par le cahier des charges spécial.

Dans le texte de 1928, le cahier des charges spécial prend une importance capitale et régleme les conditions essen-

tielles de l'adjudication. Or ce cahier des charges spécial est un contrat de gré à gré. D'une façon générale, à Brazzaville, les terrains mis en adjudication ont été attribués à ceux qui les avaient sollicités et sur la proposition desquels le cahier des charges spécial avait été établi ; pour éviter les longueurs de la procédure d'adjudication, il eut été plus simple d'admettre la vente de gré à gré des terrains urbains. On aurait ainsi fait coïncider le droit avec le fait.

Cahier des charges annexé à l'arrêté du 19 mars 1937. — Cet arrêté annule les cahiers des charges pris antérieurement pour tous les centres de la colonie. La vente des terrains urbains est soumise à un cahier des charges unique annexé à l'arrêté et qui reprend presque textuellement les dispositions du cahier des charges de 1928 pour Brazzaville.

Ce texte conserve le cahier des charges spécial mais à défaut de stipulation à ce cahier des charges ce sont les dispositions du cahier des charges général qui doivent s'appliquer.

Conditions de paiement. — Si le prix global de l'adjudication est inférieur à 10.000 francs, le premier tiers est payé dans les huit jours de l'approbation de la vente, le deuxième tiers dans l'année qui suit, le reste avant l'expiration du délai de mise en valeur.

Si le prix global est supérieur à 10.000 francs, le premier tiers est payé dans les huit jours de l'approbation de la vente, les deux autres tiers, à moins de stipulation contraire du cahier des charges spécial, dans un délai de cinq ans à dater de la même approbation. L'acheteur devra verser un intérêt annuel de 8 % sur les sommes restant dues.

Délai de mise en valeur. — Il est fixé par le cahier des charges spécial et ne peut, sauf autorisation spéciale du Gouverneur général, dépasser une durée supérieure à trois ans.

Centre de Pointe-Noire. — En son titre, concession des terrains urbains, l'arrêté du 7 octobre 1910 fixait les conditions dans lesquelles pouvaient avoir lieu l'aliénation de ces terrains.

Se conformant aux prescriptions de ce texte, dès 1914, la mission du cadastre établit un projet de lotissement de la ville de Pointe-Noire, dans les conditions fixées par la circulaire du 24 juillet 1911, compte tenu cependant de ce que Pointe-Noire devait être le port de l'Afrique Equatoriale Française et l'aboutissement du chemin de fer.

Ce projet fut repris après guerre avec quelques modifications et le 8 septembre 1922, le premier cahier des charges de Pointe-Noire fut approuvé en Conseil d'Administration du Moyen-Congo en même temps que le plan de lotissement de cette ville.

Ce cahier des charges reproduit exactement celui pris pour Brazzaville, le 30 avril 1915.

Le prix des lots de terrains était de 2, 3, 5 et 10 fr. le mètre carré, ce prix fut porté à 8, 10 et 20 fr. le mètre carré par arrêté des 25 mai 1923 et 11 mai 1924.

Le 9 décembre 1925, un nouveau cahier des charges intervint calqué sur celui de Brazzaville de la même époque.

Cahier des charges du 22 février 1926. — Les dispositions de ce texte furent calquées sur celui de Brazzaville.

Cahier des charges du 16 août 1928. — Il présente les mêmes caractéristiques que le précédent.

Ce dernier cahier des charges fut remplacé par le cahier des charges annexé à l'arrêté du 19 mars 1937 dont les dispositions sont actuellement en vigueur.

SECTION II

Les droits fonciers des indigènes

1. — La propriété indigène dans la réglementation administrative.

L'arrêté du Gouverneur du Sénégal, du 12 juillet 1849, reconnaît formellement la propriété des indigènes sur l'ensemble des terres de la colonie et il considère que « les traités qui nous donnent la souveraineté sur le Gabon n'ont pu enlever aux indigènes la propriété territoriale de leur pays ».

Dans l'arrêté du 28 août 1863, à côté des terrains appartenant aux indigènes on voit apparaître les terrains vagues : « ceux dont nul ne peut prouver la propriété ». Cette preuve, l'Administration aura tendance à la demander selon les modalités admises dans le droit français. Or, l'indigène ignore et l'écriture et le droit français, et la notion de terres vagues finira par englober de nombreuses terres sur lesquelles les indigènes auront des droits, qui pour ne pas présenter exactement les caractères de la propriété tels qu'ils sont définis au Code Civil n'en sont pas moins des droits certains.

Les arrêtés du 20 novembre 1864 et 26 septembre 1891, font une place encore plus réduite à la propriété indigène.

Par ce dernier texte l'administration seule peut constater la valeur du droit de propriété des indigènes et leur reconnaître le droit de propriété définitif.

Dans le même arrêté, sont réputées terres vagues celles qui ne sont ni légalement occupées, ni réellement utilisées par personne. Cette définition permettra d'étendre à de nombreuses terres, la notion de terres vagues. L'utilisation d'une terre ne peut se constater que par des signes extérieurs et les terres sur lesquelles les indigènes ont des droits ne portent pas nécessairement de tels signes (droits de pêche, chasse, cueillette, arbres fruitiers, terres en jachère, etc.).

Le décret du 28 mars 1899 ne parle pas des terres indigènes mais attribue par contre à l'Etat la propriété des terres vacantes et sans maître.

Aucune disposition de l'arrêté du 7 octobre 1910 ne parle de la propriété indigène. Cependant, l'article 8 spécifie que les concessions rurales sont faites sous réserve des droits des tiers. Il faut évidemment comprendre les indigènes parmi ces tiers à charge par eux de prouver leurs droits ; nous avons précédemment exposé les difficultés de cette preuve. Dans le même texte les indigènes peuvent accéder à la propriété en accomplissant sur une terre la même mise en valeur qu'un Européen.

La circulaire du 24 juillet 1911 (J. O. A. E. F. 1911, p. 461) débute par des considérations sur la notion de propriété chez les indigènes qui « est encore informe dans l'esprit des peuplades du Congo. Souvent le mot manque dans le langage pour en exprimer l'idée. En ce qui concerne le sol, la notion de propriété se réduit dans la plupart des lieux à l'idée de jouissance immédiate des fruits du sol.

Aucune pensée de prévision ou d'avenir n'existant dans ces esprits primitifs. »

Dans ces conditions, si « la nation souveraine ne peut s'attribuer la propriété exclusive des terres, elle doit prendre en mains la gestion provisoire de ce domaine inorganisé et ne constituer des droits certains aux indigènes, par un titre de concession, que sous condition de mise en valeur sur les terres qu'ils occupent, qu'ils cultivent et sur celles qu'ils exploitent réellement » ; cette circulaire confirme ce que nous avons dit plus haut à propos de l'arrêté de 1910 : l'indigène n'a aucun droit de propriété sur le sol et s'il veut accéder à ce droit, il est nécessaire qu'il le féconde par son travail.

L'arrêté du 13 septembre 1926 spécifie en son article 37 : « Les terres sur lesquelles les indigènes possèdent des droits de jouissance ou d'usage ne peuvent faire l'objet de concessions que sous la réserve du paiement préalable d'une indemnité de déguerpissement. »

On a intégré dans ce texte une idée déjà exprimée dans la circulaire de 1911 : les indigènes ne possèdent sur le sol que des droits extrêmement précaires qui peuvent être rachetés par une indemnité. On est donc très loin des idées de 1849 où l'on considérait les indigènes comme propriétaires du sol.

En ce qui concerne les terrains urbains, l'arrêté du 18 octobre 1928 permet de délivrer aux indigènes des permis d'occuper permanents, gratuits et personnels qui peuvent être retirés avec ou sans indemnité pour motif d'intérêt public. Ces permis sont cessibles entre indigènes et dans les centres importants, ils font l'objet de nombreuses négociations.

Les arrêtés du 9 janvier 1935 et du 19 mars 1937 ont reproduit la réglementation de 1926 et de 1928.

2. — *La propriété indigène dans la jurisprudence.*

L'octroi des grandes concessions au Congo amena les tribunaux à prendre position sur la question de la propriété indigène.

S'inspirant de la jurisprudence constante des tribunaux de l'A.O.F., ils considérèrent l'Etat Français comme le seul successeur des chefs indigènes ; ils aboutirent à la négation de la propriété indigène et, pour les indigènes, la seule façon d'accéder à la propriété est la concession de l'Etat.

Trois cas d'espèce consacrent cette jurisprudence.

Arrêt du 5 juin 1900 du Conseil d'Appel du Congo Français (affaire Carrier contre Compagnie Propriétaire du Kouilou Niari).

La Mission Catholique du village de Boudianga prétendait avoir acquis le terrain sur lequel elle était installée du chef de village, par acte sous seing privé du 12 juillet 1899. L'arrêt sus-visé réfute ainsi les prétentions du demandeur : « Considérant que les traditions les plus anciennes, les plus généralement en vigueur en Afrique nous montrent que les terres appartiennent au prince, qu'en lui se confondent la souveraineté et la propriété, celle-ci étant en quelque sorte un attribut de celle-là ; que la masse indigène, individu ou collectivité ne peut posséder que dans la limite d'une autorisation exprimée soit expressément, soit tacitement, mais toujours révocable ; considérant que la France, soit par droit de conquête, soit par la

force des traités, en se substituant aux anciens souverains du pays est devenue le seul propriétaire du sol ; que n'ayant garanti aux indigènes que les privilèges et droits résultant de leurs us et coutumes séculaires, elle n'a entendu au fond ne leur reconnaître que cette tolérance de jouir de la terre, ouverte à leur profit par la volonté de leurs anciens maîtres et dont le maintien était subordonné à leur bon plaisir ou cette faculté de l'occuper ou de la mettre en valeur affectant plutôt le caractère de l'usufruit, de l'usage ou de l'habitation que celui de propriété proprement dit ; considérant que ce sont ces principes qui dominent l'arrêté local du 26 septembre 1891 d'où il résulte que les territoires appartenant à la France et faisant partie du domaine colonial sont des terres vagues, celles qui ne sont ni réellement occupées, ni réellement utilisées par personne et les terrains abandonnés, dont nul ne peut revendiquer légitimement la propriété ; il se dégage nettement ce double principe, et de notre souveraineté absolue sur les terres de nos possessions africaines et du caractère généralement aléatoire de la propriété des indigènes. »

Jugement du Tribunal Civil de Libreville du 11 janvier, 1902 (Société Ogooué-N'gounié contre Hatton et Cookson). Dans ses attendus, le jugement spécifie : « Attendu que c'est en vain qu'Hatton et Cookson invoquent un prétendu droit d'occupation, qu'en effet, antérieurement à la conquête il n'existait aucune autorité autre que celle des chefs de villages ou des agglomérations de villages, que les tribus, surtout celles qui étaient éloignées de la côte étaient en rivalité et en guerres continuelles ; que la propriété collective des tribus et même la propriété privée n'existaient pas au Congo. »

La Cour de Cassation eut à connaître de cet arrêt le 16 avril 1902, mais elle ne se prononça pas sur la propriété des terres des indigènes.

Jugement du Tribunal de première instance de Libreville du 24 décembre 1932.

En 1899, un successeur du roi Denis Rapontyombo vendit à M. Brandon un terrain sis à Libreville à la Pointe-Pongara. Ce dernier en fit apport à la Compagnie Commerciale de l'Afrique Equatoriale Française qui, en 1932, voulut faire immatriculer le terrain vendu.

Marie-Anne Akombie-Rapontyombo, héritière du roi Denis, s'opposa à cette immatriculation.

Le tribunal débouta l'opposante et motiva son jugement par les attendus suivants :

« Attendu que les traités successifs étendaient notre souveraineté depuis la Pointe Liané, limite du royaume de Denis jusqu'au Cap Lopez ; attendu que par ces cessions amiables, la France a définitivement pris possession de ces territoires qui ont constitué partie de son domaine public et privé ; qu'en échange, la France s'est engagée à faire régner l'ordre, la paix et le droit dans ces embryons de pays qui n'étaient qu'anarchie, guerre et terreur ; qu'ainsi tous droits de propriété sur les terrains qu'occupait le roi Denis, s'il est vrai qu'il ait jamais eu quelque droit de propriété, ont été définitivement abrogés ;

« Attendu d'ailleurs qu'à l'époque et aux lieux où sont intervenues ces conventions, le travail humain était inexistant ou tout au moins inutile et inconsideré ; que la propriété individuelle ne correspondait pour les indigènes à aucune utilité ;

« Que seule pouvait les intéresser la conservation des droits collectifs et coutumiers de pêche, de chasse, de parcours et de cueillette que l'Etat s'est d'ailleurs efforcé de respecter.

.....

« Attendu donc que c'est sans aucun droit que le dénommé Félix-Adande Rapontyombo se disant lui-même sucesseur du roi Denis, a vendu le 9 novembre 1899 un terrain qui ne lui appartenait pas, mais faisait partie du domaine privé, que c'est donc en vain que la dénommée Marie-Anne Akombie-Rapontyombo, se disant son héritière, se réclame du droit que Félix Adande, sucesseur direct du roi Denis lui aurait transmis, ce dernier en étant absolument dépourvu. »

On voit donc que la réglementation administrative et la jurisprudence s'accordent pour nier tout droit de propriété aux indigènes et ne leur reconnaître sur le sol que quelques droits extrêmement précaires.

3. — *Aspect actuel du conflit entre les droits fonciers des indigènes et la notion des terres vacantes et sans maître.*

Dans l'esprit du législateur doivent être considérées comme terres vacantes et sans maître toutes les terres sur lesquelles la propriété n'est pas régulièrement constituée.

Mais, la propriété privée, telle que nous la concevons, est absolument ignorée des indigènes et leurs droits ne sont en général pas constatés par un titre.

Il résulte donc que sur la même terre deux catégories de droit peuvent entrer en conflit : le droit européen où

l'Etat propriétaire peut disposer de la terre et la concéder; le droit indigène, dans lequel les collectivités indigènes ont certains droits (chasse, cueillette, parcours, usage) et où la terre est inaliénable.

Sous cet aspect, le conflit colonial pourrait être atténué par une détermination précise des terres vacantes et sans maître et par une procédure de constatation des droits fonciers des indigènes.

Cette procédure a fait l'objet du décret du 10 février 1938 dont nous avons analysé les dispositions au chapitre précédent.

Il convient donc maintenant d'examiner la notion de terres vacantes et sans maîtres.

Dans la plupart de nos colonies la réglementation foncière attribuée à l'Etat la propriété des terres vacantes et sans maître, mais, dans aucun texte il n'a été donné de définition précise de cette expression. En général, doivent être considérées comme terres vacantes et sans maîtres, celles qui ne sont pas occupées de façon effective (voir Maguet, Concessions coloniales dans les colonies françaises, p. 59).

En Afrique Equatoriale Française, l'arrêté du 24 septembre 1891 stipule : « sont réputées terres vagues celles qui ne sont ni légalement occupées ni réellement utilisées par personne. »

Ainsi que nous l'avons déjà dit ce criterium permet de considérer comme propriété de l'Etat de nombreuses terres sur lesquelles les indigènes ne peuvent pas établir leurs droits puisque le criterium de l'utilisation ou de l'occupation effective est d'avoir créé sur le terrain un établisse-

ment durable. Cette façon de jouir de la terre est très rare en droit indigène et, de là à faire entrer dans les terres vacantes et sans maîtres la presque totalité du sol, il n'y a qu'un pas.

Ce criterium de l' « occupation effective » a été emprunté à la réglementation domaniale de l'Algérie. Cependant, dans ce territoire, un arrêt de la Cour de Cassation du 5 février 1934 (R. P. Dalloz 1934-1-84) a rejeté un pourvoi de l'Etat tendant à faire entrer dans le domaine privé de l'Etat un terrain qui ne faisait pas de la part des indigènes l'objet d'une jouissance effective au sens donné jusqu'ici à cette expression.

Le rapporteur, M. Dumas, s'exprime ainsi :

« Quand y aura-t-il jouissance effective ? Le domaine s'en fait visiblement une idée étroite et suivie par la Cour d'Alger ; c'est suivant lui, d'abord la culture, c'est au moins le pacage intensif, un établissement durable sous une forme ou une autre, sans promiscuité, dans un cercle bien déterminé.

Voilà assurément qui s'adapterait à merveille à un pays de petite propriété tel que le nôtre, mais nous sommes en Algérie et les choses ici changent d'aspect. La jouissance effective ne peut être que celle qui s'exerce par les modes traditionnels de possession imposés à l'effort de l'homme à la fois par la faiblesse de ses bras, par l'étendue souvent immense de son bien, par l'âpre résistance du sol. Ces modes traditionnels, nous venons de les exposer, il serait absurde et presque inhumain de leur refuser dans un pareil milieu, la valeur d'une preuve suffisante du droit...

... Qu'importe que cette possession ne se soit imposée que par le pacage et que la terre soit restée en friche.

Cette circonstance n'est exclusive ni de la jouissance effective, ni même du droit de propriété...

... Qu'une terre sur laquelle s'affirme ainsi depuis un temps immémorial, d'une manière continue sous toutes les formes compatibles avec un état d'inculture, une telle volonté d'appropriation par ses occupants, puisse être considérée comme un bien vacant et sans maître, c'est sans doute ce que vous ne sauriez vous résoudre à proclamer ».

Les conclusions du rapporteur ont été adoptées par la Cour. Elles s'appliquent en tous points aux terrains vacants et sans maîtres de nos colonies et on peut dire que si un indigène ou un groupe d'indigènes occupent une terre selon les formes admises par la coutume et s'ils peuvent faire la preuve de ce droit sur le sol, ce sol ne peut être considéré comme un terrain vacant et sans maître.

SECTION III

Examen de certains points particuliers

Il paraît nécessaire d'examiner dans une section spéciale certains points de la réglementation domaniale.

1. — *Location des terrains domaniaux.* — Le premier texte qui intervint en cette matière est une décision du Conseil privé, en date du 9 août 1883, qui permet la location des terrains urbains de Libreville, moyennant le paiement annuel d'un loyer de 0 fr. 40 le mètre carré. Cependant aucun arrêté n'entérina cette décision et il faut attendre l'arrêté du 26 septembre 1891, pour voir régler la question de location de terrains à Libreville.

Les arrêtés de 1900 et 1910 ne parlent pas de location et ce n'est qu'en 1920, par arrêté du 17 juin (J. O. A. E. F. 1920, p. 284), que la location à bail des terres du domaine fut autorisée. Ce texte fut remplacé par celui du 25 février 1926, qui le fut lui-même par l'arrêté du 13 septembre 1926, aux termes duquel peuvent être donnés en location :

a) Les terrains situés à l'intérieur d'un centre non délimité, ni alloti, constitué par une agglomération européenne ou indigène ;

b) Les terrains situés en dehors de toute agglomération à condition que le terrain loué ne puisse servir à l'installation d'un commerce s'il est situé à moins de vingt kilomètres d'un centre délimité.

La superficie des terrains loués ne peut pas dépasser la surface nécessaire à des installations ou des constructions d'habitation et leurs dépendances.

La procédure employée est celle d'un contrat de bail approuvé en Conseil d'Administration.

L'arrêté du 9 janvier 1935 conserve les dispositions précédentes, mais étend les possibilités de location aux terrains ruraux qui, si les conditions de mise en valeur fixées au contrat de location sont remplies peuvent être acquis en toute propriété.

Le dernier arrêté qui régleme la question est celui du 19 mars 1937, la location est possible pour certains terrains urbains et certains terrains ruraux.

Terrains urbains. — Les terrains de la deuxième catégorie prévue par ce texte peuvent faire l'objet d'une location, qui est faite aux conditions d'un bail, signé par le Chef de

Région ou de Département et approuvé par le Gouverneur général.

Le loyer payable d'avance ne doit pas être inférieur à un tarif fixé au texte. Les œuvres philanthropiques ou d'intérêt public, artistique ou scientifique peuvent bénéficier d'une exonération de loyer.

En cas de lotissement ultérieur, les locataires ont un droit de préemption.

Terrains ruraux. — Les terrains ruraux de première catégorie, cultures vivrières, entreprises d'élevage, peuvent faire l'objet de contrats de location établis dans les mêmes conditions que pour les terrains urbains. Les conditions de mise en valeur peuvent être fixées au contrat et, si elles sont remplies, les locataires pourront obtenir la propriété définitive.

Pour les entreprises d'élevage, la location ne peut porter que sur la superficie strictement nécessaire aux installations et constructions.

2. — *Echange des terrains domaniaux.* — Le premier texte qui intervient en cette matière est l'arrêté du Gouverneur général, du 30 novembre 1925 (J. O. A. E. F. 1925, p. 693).

Terrains urbains. — Il est statué : par le Lieutenant-Gouverneur en Conseil d'Administration pour les terrains de un hectare au plus, par le Gouverneur général en Commission permanente du Conseil de Gouvernement pour les terrains de un à dix hectares ; par le Gouverneur général en Conseil de Gouvernement pour les terrains de dix à trente hectares.

Terrains ruraux. — Il est statué : par le Lieutenant-Gouverneur en Conseil d'Administration jusqu'à deux cents hectares ; par le Gouverneur général en Commission permanente du Conseil de Gouvernement, pour les superficies de deux cents à mille hectares.

Cet arrêté n'a pas été revêtu de l'approbation ministérielle conformément aux dispositions de l'article 4 du décret du 28 mars 1899, qui a énuméré limitativement les cas d'aliénation des terrains, mais ne parle pas de l'échange.

Cette lacune a été comblée par le décret du 18 mai 1930 (B. O. C. 1930, p. 752). Les échanges seront consentis par le Gouverneur général en Conseil du Gouvernement, si la superficie n'excède pas mille hectares. Ils seront soumis à l'approbation du Ministre des Colonies après avis de la Commission des concessions coloniales et du Domaine, s'ils portent sur des terrains d'une superficie supérieure à mille hectares ou s'ils comprennent des terrains urbains.

Ces dispositions permirent d'acquérir des terrains nécessaires à certains travaux publics sans procéder par voie d'expropriation, ni d'achat et de libérer de nombreux terrains ruraux relevant des compagnies concessionnaires de 1899, par l'octroi à ces sociétés de lots urbains dans les centres de Brazzaville et de Pointe-Noire et de terrains urbains ou ruraux, le long du chemin de fer Congo-Océan.

3. — *Le transfert de la propriété au concessionnaire dans une concession urbaine.* — Dans les arrêtés de 1849, 1861 et 1891, le transfert de la propriété a lieu dès que le concessionnaire en a payé le prix, avant que la mise en valeur ait été effectuée.

Sous le régime de l'arrêté de 1910, l'attribution en pleine propriété du lot adjugé, n'a lieu qu'après exécution de

toutes les clauses et conditions prévues au cahier des charges.

L'arrêté du 13 septembre 1926 spécifie : « la concession de terrain se fait par voie d'adjudication publique.... L'attribution en pleine propriété du lot adjugé n'a lieu qu'après exécution des clauses et conditions prévues au cahier des charges...

« Le Lieutenant-Gouverneur délivre en Conseil d'Administration le titre de propriété ».

Donc, si l'on s'en tient aux termes de ce texte, le droit de propriété n'est attribué qu'après mise en valeur prévue au cahier des charges.

De 1926 à 1930 la construction du chemin de fer Congo-Océan amena de nombreuses sociétés à acheter des terrains dans les centres de Brazzaville et de Pointe-Noire. Les prix des terrains qui étaient de 2 à 10 fr. le mètre carré, montèrent de 25 à 150 fr. Ces opérations nécessitèrent un appel au crédit ; les sociétés sollicitèrent du Gouverneur général, l'autorisation de faire immatriculer les terrains aussitôt après adjudication, de manière à obtenir un titre inattaquable qui leur permette de recourir à l'emprunt.

L'administration ne s'opposa pas à cette manière de faire et, s'appuyant sur le cahier des charges qui emploie à plusieurs reprises le mot « vente », elle considéra que l'opération réalisée par l'adjudication était une vente de terrain sous condition et non une concession d'abord provisoire, puis définitive, après exécution des clauses du cahier des charges. Cette interprétation qui considère la concession urbaine comme une opération ordinaire de droit civil, permet de faire entrer la propriété du terrain dans le pa-

trimoine de l'adjudicataire dès approbation de l'adjudication et après immatriculation du terrain au registre foncier. Pour garantir ses droits, l'administration prit inscription sur le titre : d'une hypothèque en garantie du paiement du prix et d'une action résolutoire de la vente en cas de non paiement du prix et d'inexécution de la mise en valeur dans les délais prescrits.

L'attribution du titre définitif par la Colonie, consistait alors à donner main levée de ces deux inscriptions.

Cette manière de faire, dictée sans doute par une raison d'opportunité, ne semble cependant pas dans l'esprit de l'arrêté du 13 septembre 1926, qui ne parle pas de vente, mais de concession, c'est-à-dire de ce contrat *sui generis*, qui ne se transforme en pleine propriété que lorsque toutes les obligations imposées ont été remplies. Les choses marchèrent ainsi jusqu'au 17 décembre 1930, date à laquelle le Président du Tribunal de Brazzaville refusa de prononcer l'immatriculation d'un terrain sis dans cette ville adjugé à la Société Congolaise d'Entreprises de Travaux, motif pris de ce que cette Société n'était pas propriétaire après l'adjudication, mais ne le serait qu'après avoir rempli les clauses du cahier des charges.

La société soutenue par la colonie interjeta appel de cette ordonnance ; par arrêt du 10 avril 1931, la Cour d'Appel confirma l'ordonnance du premier juge.

Cet arrêt suscita dans les recueils de jurisprudence coloniale des commentaires divers, mais il semble bien difficile d'admettre qu'une concession de terrain aux colonies puisse être considérée comme une vente de droit civil.

D'ailleurs, avec la crise, la question a perdu la plus grosse part de son intérêt.

Le dernier arrêté du 19 mars 1937, ne parle pas de concession, ni de vente, mais d'attribution de terrains urbains et stipule que l'attribution en toute propriété du lot adjudgé ou cédé n'a lieu qu'après exécution du cahier des charges, notamment en ce qui concerne la mise en valeur et le paiement du prix.

Un exemplaire du procès-verbal d'adjudication sera délivré à l'adjudicataire qui prendra possession du lot dès que l'adjudication aura été approuvée, mais la délivrance du titre définitif reste subordonnée à la mise en valeur.

L'esprit de ce texte semble parfaitement net ; il suit le processus normal d'une concession de terre aux colonies : concession provisoire, mise en valeur, concession définitive ; le transfert du droit de propriété se fait par délivrance du titre définitif et non par celle de la copie du procès-verbal d'adjudication.

Si pour une raison d'inopportunité, il apparaissait nécessaire de transférer la propriété au concessionnaire, dès approbation de l'adjudication, il conviendrait de le spécifier nettement par modification du texte actuel.

4. — *La procédure d'adjudication.* — Jusqu'au décret organique du 28 mars 1899, qui pose la possibilité d'aliéner des terres du domaine par voie d'adjudication publique, aucun texte n'avait parlé de cette procédure. Elle fut réglementée par l'arrêté du 30 janvier 1906 qui spécifie que l'aliénation des lots urbains doit se faire avec publicité et concurrence et emprunte à la réglementation métropolitaine ses principes de bases.

Toute demande de lot urbain devra être affichée dans des endroits désignés et insérée au Journal Officiel de la

Colonie, pendant un délai d'au moins un mois durant lequel les oppositions seront recevables.

Lorsque le même terrain fera l'objet de plusieurs demandes, il devra être recouru à l'adjudication qui se fera aux enchères, à l'extinction des feux. Les enchères seront variables selon le montant de la mise à prix. L'adjudication ne sera prononcée que s'il y a au moins une enchère sur la mise à prix, sinon l'opération est ajournée.

Les personnes insolvables ne sont pas admises à l'adjudication, les offres exagérées doivent être cautionnées immédiatement.

Le mandataire doit justifier d'une procuration légalisée. L'adjudicataire devra élire domicile dans la circonscription du lieu de l'adjudication. L'adjudication ne deviendra définitive qu'après approbation du procès-verbal par l'autorité supérieure en Conseil d'Administration. Le concessionnaire ne pourra entrer en jouissance qu'après approbation et après avoir payé les frais en totalité ou le premier terme du prix selon les conditions fixées. L'adjudicataire devra faire immatriculer son terrain dans les conditions fixées par le décret du 28 mars 1899.

L'arrêté du 7 octobre 1910 prévoit l'adjudication pour les terrains urbains et les terrains ruraux.

Pour les terrains urbains, la circulaire du 24 juillet 1911, fixant les directives d'application de l'arrêté précédent, précise que pour les adjudications concernant ces terrains, les administrateurs doivent opérer dans les plus courts délais, établir le procès-verbal d'adjudication et en délivrer copie aux intéressés pour leur permettre d'entrer immédiatement en possession.

Pour les concessions rurales, l'adjudication a lieu, le cas échéant, dans les formes prévues par l'arrêté du 30 janvier 1906. La mise à prix sera égale à la somme du montant des redevances à payer pendant les six premières années.

L'arrêté du 13 septembre 1926 conserve les dispositions de celui du 7 octobre 1910.

L'arrêté du 9 janvier 1935 prévoit l'adjudication obligatoire pour les terrains situés dans une zone urbaine européenne à l'intérieur d'un périmètre urbain délimité et alloti. Pour les terrains urbains en dehors de toute agglomération et les terrains ruraux, l'adjudication n'a lieu qu'en cas de demandes concurrentes.

L'arrêté du 19 mars 1937 prévoit l'adjudication pour l'attribution des terrains urbains de première catégorie. Le cahier des charges général fixe les modalités d'adjudication.

Quand les terrains ruraux de deuxième catégorie font l'objet de demandes concurrentes, il y a lieu de recourir à l'adjudication.

Conclusion

Comme la plupart de nos colonies, l'Afrique Equatoriale Française en est encore au stade de la production agricole. Le problème de l'appropriation et de l'exploitation du sol, soit par les Européens, soit par les indigènes domine toute notre colonisation.

Pour l'europpéen, il n'existe guère qu'un seul moyen d'obtenir des terres : la concession, qui permet d'arriver, lorsque les conditions ont été remplies, à la propriété définitive. Mais lorsque la concession définitive a été octroyée, le propriétaire n'est plus tenu de faire aucun effort d'utilisation sur la terre et il peut, si bon lui semble, la laisser en friche.

Que le propriétaire soit un petit colon dont le domaine s'étend sur quelques centaines d'hectares ou une société détentrice de vastes territoires, il arrive souvent que, pour des raisons de santé, de mévente des produits, de mauvaises affaires, de grandes superficies soient abandonnées et retournent en très peu de temps à un état d'inculture absolue.

C'est ainsi que dans certaines régions qui ne sont pas des plus mal situées, de nombreuses concessions attribuées

à la fin du siècle dernier et au début de celui-ci, pour des raisons diverses, ont cessé d'être cultivées et l'administration n'a plus la possibilité de concéder à nouveau ces terres qui restent inutilisées et improductives.

C'est là une anomalie et il peut sembler excessif de continuer à respecter un droit de propriété que personne n'exerce plus. Pour pallier à cette situation, il y aurait lieu semble-t-il de prévoir que si le propriétaire est resté pendant un délai assez court sans exploiter ses terres elles devraient faire retour au domaine.

Le critérium facile à constater pourrait être celui de non paiement de l'impôt.

Un autre moyen permettrait d'atteindre le même but : ne donner la terre que par un bail emphythéotique ou ordinaire.

Cette tenure est déjà employée dans de nombreuses colonies étrangères (Indes Néerlandaises, Angola Portugais, Congo Belge, etc...) et dans certaines colonies françaises (Madagascar, Indochine).

La réglementation la plus complète à ce sujet est celle des Indes Néerlandaises où l'accession à la pleine propriété n'est possible que pour les terrains sur lesquels les concessionnaires désirent édifier des bâtiments destinés soit à l'habitation, soit à des installations industrielles, agricoles ou commerciales.

En ce qui concerne les terrains de cultures, la tenure qui donne les droits les plus étendus sur la terre est le bail emphythéorique consenti pour soixante quinze ans au maximum selon des règles établies par le Gouverneur général.

L'emphythéote exerce tous les droits qui s'attachent à la propriété du sol, mais il ne peut rien faire qui en diminue-

rait la valeur. Le bail est consenti moyennant le paiement d'une redevance annuelle proportionnelle à la superficie. La transmission des concessions emphytéotiques est libre si toutes les redevances sont payées ; dans le cas contraire la cession est soumise à autorisation administrative.

Les hypothèques sont possibles et ont priorité sur les créances de redevances (voir *Almanach Gouvernemental des Indes Néerlandaises*, 1927, p. 293 et 315).

En Indochine, au Darlac, la terre ne peut être concédée qu'en location simple (arrêté du 27 mars 1929).

Le système du bail tout en permettant au concessionnaire de mettre le sol en valeur, évite l'accaparement des terres entre les mêmes mains et réserve les droits de l'Etat et des indigènes.

Le système des grandes concessions en Afrique Equatoriale Française a été un échec. Ce mode de colonisation visait à l'exploitation du sol par les sociétés de capitaux.

Or, d'une part les capitaux investis étaient insuffisants et d'autre part le personnel instable. La seule société qui ait réussi, la Compagnie Française du Haut et Bas Congo, le doit à la continuité d'efforts d'une famille dont un représentant est toujours sur place.

Nous sommes donc amenés à penser que, si les capitaux sont nécessaires, la présence sur place d'une personne directement intéressée à la bonne marche de l'exploitation ne l'est pas moins. Une formule qui permettrait de réaliser l'association des capitaux et des énergies individuelles pourrait être trouvée dans la société coopérative à laquelle serait faite la concession des terres à charge par elle d'en assurer la mise en valeur par ses membres

Enfin, la nécessité de défendre nos colonies devrait nous amener à avoir outre-mer un certain nombre de nos nationaux qui serviraient de cadre en cas de danger tout en étant un élément de mise en valeur en période ordinaire.

Cette œuvre d'intérêt général pourrait être financée par une dotation annuelle des budgets locaux ou du budget métropolitain qui permettrait d'établir chaque année en qualité de colons, un nombre limité de nationaux qui rembourseraient les avances faites sans intérêts et auraient la possession du sol qu'ils pourraient céder ou transmettre à leurs enfants. Cependant, si pour un motif quelconque, la concession cessait d'être exploitée, elle ferait retour au domaine et serait obligatoirement concédée à nouveau dans le plus bref délai.

En résumé, pour ce qui est de l'octroi des terres aux Européens et dans le but de réaliser avec le maximum d'efficacité la mise en valeur du sol, il semble qu'il y aurait lieu de modifier le régime actuel :

1. En liant le droit de propriété au paiement de l'impôt foncier ;

2. En n'admettant pour certaines zones que la tenure en bail emphytéotique ou ordinaire ;

3. En octroyant des concessions de terrains à certaines sociétés coopératives dont les statuts auraient été élaborés dans chaque cas particulier et approuvés par la colonie ;

4° En affectant tous les ans une certaine somme à l'établissement de nationaux sur le territoire de la colonie.

En ce qui concerne le régime foncier des terres indigènes, la question est complexe du fait qu'il existe des

autochtones plus ou moins évolués et que les coutumes indigènes sont encore mal connues.

Dans les zones réservées à l'habitat des indigènes, aux environs des centres urbains, la seule tenure actuellement possible est le permis d'occuper délivré par l'autorité locale. Cependant, certains indigènes ont construit, à l'instar des Européens, des maisons confortables en matériaux durs. Pour ceux là, il semblerait logique de leur permettre l'accession à la propriété individuelle. Il serait même désirable de voir organiser le crédit pour construction de maisons et adapter aux situations locales certains textes métropolitains sur la construction des habitations à bon marché.

Les possibilités d'accession des indigènes à la propriété individuelle sur les terrains ruraux semblent suffisantes dans la réglementation actuelle: la grande masse des indigènes qui n'a pas la même conception que nous du droit de propriété, n'use pas des moyens mis à sa disposition pour accéder à l'appropriation individuelle du sol.

Par contre, le noir de l'Afrique Equatoriale Française attache une grosse importance aux droits collectifs de son groupe sur la terre et il est certain que le fait pour l'Etat de se reconnaître propriétaire des terres vacantes et sans maîtres peut léser gravement ses droits. Même en admettant que l'Etat ait succédé par traités aux droits des souverains indigènes, ceux-ci n'ont pu lui transférer que les droits qu'ils possédaient eux-mêmes, mais pas d'autres. Or, dans les coutumes indigènes, la souveraineté n'entraîne pas nécessairement la propriété et le groupe (clan, tribu, famille) a pu conserver des droits qu'il n'était pas possible d'alié-

ner (voir Van der Kerken, *Les Sociétés Bantoues du Congo Belge*, p. 173).

Dans ces conditions, il semble qu'il y aurait lieu d'une part, de procéder à la rédaction des coutumes pour établir d'une façon certaine les droits des groupes sur la terre et, d'autre part, de ne jamais concéder de terrain sans qu'une enquête sérieuse en ait établi la vacance. Le premier procédé a été employé dans l'Inde par le Gouvernement anglais qui fit faire, dans chaque province, une enquête au sujet de tous les faits et tenures du sol, pour mettre, autant que possible en lumière, tous les droits et tous les intérêts. Le second moyen est employé au Congo Belge où chaque cession ou concession de terre domaniale est précédée d'une enquête relative à la vacance de ces terres et à la constatation des droits des indigènes.

La rédaction des coutumes pourrait être réalisée selon une procédure analogue à celle actuellement employée soit en A. O. F., pour l'ensemble des coutumes, soit en A. E. F., en matière pénale.

En A. O. F. la rédaction des coutumes a été organisée par les circulaires du Gouverneur général, n^{os} 128/A.P. et 243/A.P. des 19 mars 1931 et 20 juin 1935. Ces textes ne fixent pas de méthode rigide pour recueillir les renseignements, mais ils mettent en garde contre certains écueils à éviter, dont le principal est la tendance que nous avons à considérer les institutions indigènes au travers des nôtres : « Si l'on n'y prenait pas garde, on serait tenté d'adopter la méthode et le plan des codes métropolitains. Le droit indigène serait fondu en un moule qui n'est pas fait pour lui ; les institutions n'y seraient plus à leur place, elles perdraient leur importance et leur valeur rela-

tive, elles seraient défigurées, dénaturées, habillées, en quelque sorte à l'européenne ; on y introduirait toutes les dispositions de notre droit qui ne semblent pas en désaccord avec elles, et on éliminerait la plupart des traits qui marquent leur individualité ! »

Il y a là un phénomène de contact des races et il convient que les enquêteurs en soient avertis avant de commencer leur travail. Ces problèmes de contact ont été examinés sous tous leurs aspects et dans toute leur réalité par M. René Maunier, dont les livres de « Sociologie Coloniale » peuvent constituer une introduction extrêmement vivante et riche d'expérience pour quiconque désire s'initier à l'étude de la psychologie indigène.

Les renseignements recueillis furent soumis à une Commission de codification des coutumes. Mais beaucoup de coutumiers constituaient des exposés empreints du subjectivisme de leurs rédacteurs au lieu d'être de « simples recueils de préceptes, transmis autant que possible comme ils sont exprimés ».

La Commission élaborait un questionnaire qu'elle adressa aux enquêteurs qui devaient permettre de recueillir méthodiquement tous les renseignements nécessaires.

Les méthodes d'enquête avec lesquelles ont été rédigées les coutumes de l'ancienne France seraient peut-être susceptibles de constituer des directives précieuses pour la confection des coutumiers coloniaux.

En Afrique Equatoriale Française, une circulaire très bien conçue n° 25 du 2 février 1937, indique la marche à suivre pour rédiger les coutumes en matière pénale. Il serait souhaitable qu'il intervienne une circulaire analogue au point de vue du régime foncier.

Quant à la constatation de la vacance des terres lors de l'octroi d'une concession rurale, l'arrêté du Gouverneur général du 19 mars 1937 prévoit une reconnaissance du terrain par un agent administratif qui doit se rendre sur place et rechercher quels sont les droits qui pourraient grever le terrain, notamment du point de vue indigène. Cet agent doit dresser un procès-verbal de cette opération, mais la procédure selon laquelle doit être faite la reconnaissance n'est pas indiquée, elle est laissée à l'initiative de celui qui en est chargé.

Pour permettre à cette constatation de vacance des terres de sauvegarder tous les droits en présence, il serait opportun d'adopter une règle se rapprochant de celle du décret du 31 mai 1934 au Congo Belge (Bulletin Officiel du Congo Belge, 1934, p. 676).

Dans cette colonie, l'attribution de terrains doit être précédée d'une véritable enquête ou collaborent les autorités administratives et judiciaires et dont voici les grandes lignes :

L'enquête est décidée par le Commissaire de district qui délègue un agent. Cet agent se rend sur le terrain qui a été délimité par des repères visibles et où ont été convoqués les chefs, les notables et les indigènes intéressés. Ils parcourent le terrain et interrogent les indigènes pour savoir s'ils ont des droits à faire valoir.

Un procès-verbal est dressé et les indigènes sont avertis d'avoir à formuler leurs déclarations soit auprès des autorités administratives, soit auprès du Parquet du Tribunal de District.

Le procès-verbal doit mentionner, à peine de nullité, certaines formalités obligatoires :

Les questions posées aux chefs, notables et intéressés, portant sur les utilisations diverses de leurs terres ainsi que les réponses faites ;

La situation démographique des collectivités indigènes intéressées, la superficie des terres déjà aliénées dans la circonscription et celles que l'opération laisse à leur disposition, ainsi que les éléments divers qui permettent d'apprécier l'étendue des terres qui leur sont nécessaires ;

Les droits des indigènes dont le rachat est proposé ainsi que la nature et le montant des indemnités compensatoires qui, d'une part, sont demandées par les indigènes et, d'autre part, offerte par les requérants ;

L'accord éventuel sur les indemnités et leur répartition ;

Les droits réservés aux indigènes sur les terrains demandés.

Deux copies du procès-verbal sont adressées au Commissaire de District qui peut, s'il le juge utile, faire procéder à une seconde enquête ou corriger le procès-verbal. Lorsque le dossier est en état, le Commissaire de district le transmet au Parquet qui l'examine au point de vue du droit des indigènes et peut, soit approuver, soit faire des observations et demander une nouvelle enquête.

Le terrain n'est attribué qu'après accord entre l'autorité administrative et le Procureur du Roi et sous réserve des droits des indigènes durant un délai de deux ans.

La rédaction des coutumes et les enquêtes de vacances des terres permettraient de connaître exactement les droits des collectivités indigènes sur le sol. On arriverait ainsi à déterminer quelles sont les terres indispensables aux collectivités (villages, clans, tribus) pour assurer l'ensemble

de leurs besoins et leur développement normal et quelles sont les terres sur lesquelles pèsent certains droits des indigènes (chasse, cueillette, etc.) exercés d'une façon intermittente.

L'aliénation des terres de la première catégorie absolument nécessaires à la vie du groupe devrait être impossible.

Les terres de la deuxième catégorie, tout en restant en principe inaliénables, pourraient faire l'objet de baux emphytéotiques dont la durée ne devrait pas dépasser cent ans et qui devraient toujours comporter une possibilité de rachat. Une partie du loyer payé devrait revenir à la collectivité indigène en dédommagement des droits cédés.

Le sol de l'Afrique Equatoriale Française est détenu tant par les Européens que par les indigènes de multiples façons. Souvent les intérêts s'opposent et le conflit doit être résolu en sauvegardant les droits de chacun.

En cette matière, il n'y a pas de principe absolu. Toute réglementation si elle veut être efficace doit être exactement adaptée aux faits et en suivre l'évolution.

Cependant, l'organisation du régime foncier doit être fondée sur la collaboration nécessaire entre européens et indigènes de façon à permettre aux premiers une utilisation maximum du sol tout en élevant le niveau de vie des seconds et en leur conservant leurs cadres sociaux traditionnels.

Bibliographie

Almanach Gouvernemental des Indes Néerlandaises.

Annuaire du Gouvernement Général de l'Afrique Equatoriale Française. (Supplément 1912-1918), Paris, Larose, 1919.

BESSON (E.). — *Les Livres Fonciers et la Réforme Hypothécaire*, Paris, Delamotte, 1891.

Bulletin Administratif du Sénégal (1819-1842).

Bulletin des Lois.

Bulletin Officiel Administratif du Congo Français (1891, 1899, 1900).

Bulletin Officiel du Congo Belge.

Bulletin Officiel Administratif du Gabon-Congo.

Bulletin de la Société des Recherches Congolaises (Brazzaville).

Bulletin Officiel du Ministère de la Marine.

Bulletin Officiel du Ministère des Colonies (B. O. C.).

CAUWÈS (Paul). — *Les Nouvelles Compagnies de colonisation privilégiées*, Paris, Larose et Forcel, 1892.

CLOZEL et VILLAMUR. — *Les coutumes indigènes de la Côte d'Ivoire*, Paris, 1902.

DELAFOSSÉ (M.). — *Les Noirs de l'Afrique*, Paris, Payot, 1922.

DELAFOSSÉ (M.). — *Les Civilisations negro-africaines*, Paris, Stock, 1925.

HAMELIN (M.). — *Des Concessions Coloniales*, thèse, Paris, 1898.

HAURIU (M.). — *Précis de Droit administratif et de Droit public*, Sirey, 1927.

JÈZE (G.). — *Les Contrats administratifs*, Paris, Giard, 1932.

Journal Officiel de l'Afrique Equatoriale Française.

- LABOURET (H.). — *Les tribus du rameau Lobi*, Paris, 1931.
Institut d'Ethnologie.
- LAFERRIÈRE (E.). — *Traité de la juridiction administrative*, Paris, Berger-Levrault, 1887.
- MAGUET (E.). — *Les Concessions domaniales dans les Colonies françaises*, Villefranche, 1930.
- MAUNIER (R.). — *Sociologie Coloniale*. — Tome I : Introduction à l'étude du contact des races. — Tome II : Psychologie des expansions. Paris, Domat-Montchrestien, 1932-1936.
- PAULIAT (L.). — *La politique coloniale sous l'ancien régime*, Paris, Calmann-Lévy, 1887.
- PAULIAT (L.). — *Rapport concernant la constitution de compagnies privilégiées de colonisation*, Documents parlementaires du Sénat, 230, 1898.
- Recueil Dareste de Législation, Doctrine et Jurisprudence coloniales*, Paris, 41, rue de la Bienfaisance.
- Recueil des Arrêts du Conseil d'Etat*, Lebon et Panhard, Paris, Sirey.
- Le Régime Foncier aux Colonies*, Institut Colonial International de Bruxelles, 1906.
- Recueil périodique et critique de jurisprudence*, Dalloz.
- SOULMAGNON (G.). — *La loi tunisienne du 1^{er} juillet 1885 sur la propriété immobilière et le régime des livres fonciers*, Paris, Sirey, 1933.
- VAN DER KERKEN (G.). — *Les Sociétés bantoues du Congo Belge*, Paris, Larose, 1920.
- VILLAMUR (R.) et DELAFOSSÉ (M.). — *Les Coutumes Agnès*, Paris, Challamelle, 1904.

Table des Matières

	Pages
INTRODUCTION	5

CHAPITRE I

<i>La Notion de Tenure Foncière chez les Indigènes de l'Afrique Equatoriale Française</i>	8
SECTION I. — <i>L'appropriation du sol chez les Noirs d'Afrique, autres que ceux de l'Afrique Equatoriale Française</i>	8
1. La propriété foncière indigène en Côte d'Ivoire	8
2. Les droits fonciers des Indigènes en Gold Coast....	13
3. La tenure indigène en Nigeria Anglaise	14
4. La propriété indigène au Congo Belge	15
5. La tenure indigène dans les colonies anglaises du Cap	16
SECTION II. — <i>La tenure foncière indigène en Afrique Equatoriale Française</i>	17
1. Chez les Bonjos (Oubangui)	17
2. Au pays Salamat (Tchad)	17
3. Dans la Nianga (Gabon)	17
4. Au Moyen-Congo	20

CHAPITRE II

<i>Les modes d'aliénation des terres en Afrique Equatoriale Française</i>	27
SECTION I. — <i>La notion de concession de terre en droit colonial</i>	27
SECTION II. — <i>La réglementation domaniale en Afrique Equatoriale Française de 1839 à 1899</i>	32
1. Arrêté du 12 juillet 1849	32
2. Arrêté du 28 août 1863	34
3. Arrêté du 20 novembre 1864	36
4. Arrêté du 1 ^{er} juillet 1887	37
5. Arrêté du 26 septembre 1891	37
SECTION III. — <i>La réglementation domaniale en Afrique Equatoriale Française de 1899 à 1932</i>	39
1. Le décret du 28 mars 1899	39
2. Arrêté du 14 avril 1900	40
3. Arrêté du 6 octobre 1910	42
4. Arrêté du 13 septembre 1926	46
5. Arrêté du 18 octobre 1928	55
6. Arrêté du 13 avril 1932	57

CHAPITRE III

<i>Les grandes concessions au Congo Français</i>	59
SECTION I. — <i>Attribution des grandes concessions</i>	61
1. Comment et à qui elles furent attribuées	61
2. Le décret de concession et le cahier des charges	66
SECTION II. — <i>La vie des Sociétés concessionnaires</i>	72
SECTION III. — <i>Le contrôle des Sociétés concessionnaires</i> ..	79
1. Organisation du contrôle	79
2. Fonctionnement du contrôle	81
3 Résultats obtenus	82

	Pages
SECTION IV. — <i>La liquidation des grandes concessions</i>	83
1. Les concessions attribuées en 1899	83
2. Les concessions attribuées antérieurement à 1899..	86

CHAPITRE IV

<i>Le régime de la propriété foncière en Afrique Equatoriale Française</i>	92
--	----

SECTION I. — <i>Le régime antérieur au décret de 1899 sur l'immatriculation</i>	92
---	----

SECTION II. — <i>Le régime de l'immatriculation</i>	94
---	----

1. Immatriculation des immeubles et établissement du titre de propriété	96
2. Des transmissions de propriété et des constitutions de droits réels	109
3. Obligations et responsabilités du Conservateur	114
4. Immatriculation des immeubles vendus à la barre des tribunaux	117
5. Frais d'immatriculation	119

SECTION III. — <i>Le statut de la propriété foncière indigène..</i>	120
---	-----

CHAPITRE V

<i>La réglementation actuelle du régime des terres en Afrique Equatoriale Française</i>	126
---	-----

SECTION I. — <i>Aliénation du domaine privé</i>	126
---	-----

1 Arrêté du 9 janvier 1935	127
2. Arrêté du 19 mars 1937	136
3. Le plan de lotissement et le cahier des charges des centres urbains	145
Centre de Brazzaville	146
Centre de Pointe-Noire	152

	Pages
SECTION II. — <i>Les droits fonciers des indigènes</i>	153
1. La propriété indigène dans la réglementation administrative	153
2. La propriété indigène dans la jurisprudence	156
3. Aspect actuel du conflit entre les droits fonciers des indigènes et la notion de terres vacantes et sans maître	159
SECTION III. — <i>Examen de certains points particuliers</i>	162
1. Location de terrains domaniaux	162
2. Echange des terrains domaniaux	164
3. Le transfert de la propriété au concessionnaire dans une concession urbaine	165
4. La procédure d'adjudication	168
CONCLUSION	171
BIBLIOGRAPHIE	181

Vu.
Le Doyen,
G. RIPERT.

Vu et approuvé.
Ce 1^{er} mars 1939.
Le Président de Thèse,
R. MAUNIER.

Vu et permis d'imprimer.
Le Recteur de l'Académie de Paris,
G. ROUSSY.

